ÚLTIMAS REFORMAS

EN

LEGISLACION HIPOTECARIA

COLECCION DE LEYES, DECRETOS, REALES ÓRDENES, ETC.,

de carácter general

QUE REFORMAN,
COMPLETAN Y ADICIONAN LA LEY HIPOTECARIA VIGENTE
Y SU REGLAMENTO GENERAL, CITANDO LO DEROGADO,
ANOTADA CON OBSERVACIONES Y LA JURISPRUDENCIA
DE LA DIRECCION DE LOS REGISTROS,

por

D. MARIANO BLANCO TRIGUEROS

Promotor fiscal por oposicion, que ha sido,
y en la actualidad Registrador de la propiedad.





MADRID
IMPRENTA DE LA REVISTA DE LEGISLACION
á cargo de M. Ramos,
Ronda de Atocha, núm. 15.
1880

AL Sr. D. RAFAEL DE LA ESCOSURA.

Oficial de la Direccion de los Registros.

Mi querido y respetable amigo: Dígnese V. aceptar este modesto trabajo, ya que no como homenaje á su talento, puesto que carece de todo mérito, como espresion, al ménos, de cariño y como público testimonio de la distinguida consideracion y sincera y leal amistad de su afectísimo

Q. B. S. M.

Mariano Blanco.

AL LECTOR.

Los principios en que descansa una legislacion, no basta verlos desarrollados y esculpidos en caractéres materiales. Además de que simbolizando una mejora, representando un progreso, respondan como deben responder las leyes á satisfacer una necesidad sentida, es absolutamente preciso que se infiltren en la inteligencia de los ciudadanos, y muy especialmente en la de aquellos que por el carácter que revisten y funciones que desempeñan están llamados á interpretar y aplicar los preceptos en que dichos principios se desenvuelven.

La legislacion hipotecaria tropezó desde su principio con el obstáculo en que tropiezan todas las innovaciones con la preocupacion y la rutina de un sistema vicioso, impotente, encarnado y arraigado en la costumbre; sistema que desde el momento que se inició por la famosa pragmática de Don Cárlos y Doña Juana, obedecio á un fin puramente fiscal, y no al de desterrar todo amaño contra la propiedad, fomentar el crédito y fijar y aclarar el dominio garantizándolo.

Era imposible que la ley descendiera á todos los casos, y por muy previsora que fuese, pudiera hacer frente á los inconvenientes que esos obstáculos, el estado de la propiedad, la incuria y las exigencias del nuevo sistema habian de suscitar.

Tales fueron las dificultades que se opusieron á su planteamiento, que á no haber sido por el celo, eficaz inspeccion y laudables esfuerzos de la Direccion general, á quien se confió mision tan delicada, quizá la sábia obra de aquellos legisladores hubiera sucumbido en la lucha.

Tal vez la no completa armonía de su plan, su heterogénea y vasta extension, su oscuridad en no pocos ca-

sos y algunas ligeras contradicciones ú omisiones, hayan influido para que sea ménos comprendida; y determinado en aquellas clases que más habian de estudiarla, si no una aversion manifiesta, cierto marcado despego é indiferencia ante las dificultades con que tenían que batallar para conseguir dominarla.

Mas como la poderosa semilla desarrolla el tallo y llega á producir ópimo fruto, así las grandes ideas consiguen abrirse paso por entre las sombras que las circundan, y desterrar la aversion á lo nuevo, tomando asiento en la conciencia y en la inteligencia humana.

Poco á poco el público ha ido convenciéndose de la bondad del nuevo sistema puesto en vigor desde 1º de Enero de 1863, y los funcionarios públicos aficionándose á su estudio para aplicarlo á la defensa y declaracion de los derechos de aquél. Para nosotros es un hecho fuera de toda duda que únicamente con los principios y reglas sentadas en nuestros Códigos es hoy imposible defender bien y sentenciar con verdadera justicia y acierto las cuestiones todas referentes á la propiedad y á los derechos reales, por efecto de las modificaciones que la ley Hipotecaria ha introducido en lo respectivo á esas y otras instituciones del derecho civil pátrio.

Hoy no existe persona sensata que desconozca que la institucion del Registro de la Propiedad es la verdadera garantía de la misma, y que deje de aplaudirla; ántes bien, rindiendo un tributo de justicia á los esfuerzos de los indivíduos que formaron la Comision, no pueden ménos de proclamar que la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, reformada en 21 de Diciembre de 1869, es una obra tan radical como profunda, tan delicada y múltiple en su extension y aplicaciones, como útil y sábia en sus preceptos, constituyendo con el Código de Comercio el penal, las leyes de Procedimiento y Registro civil, una de las mejores glorias legislativas de nuestros tiempos.

Bien es verdad, que la generalidad de los particulares no sabian apreciar jamás la magnitud del beneficio que proporciona esa reforma. Inscrito su documento en los libros, le recoge y conserva sin volver á ocuparse más del Registro ni de la titulacion. El Registrador, que verdaderamente merece el nombre de defensor de la propiedad, queda activo centinela, vigilando por aquella finca ó derecho real inscrito y conocedor de las leyes los sustrae á toda asechanza, repele cualquiera maquinacion in-

tentada contra los mismos, sólo con una simple y al parecer insignificante nota, que sin dar siquiera aviso al interesado, estampa al pié del documento que se le presenta, y con cuya inscripcion se hubiera visto tal vez envuelto el primer propietario en la miseria, ó en gravosos litigios. Esto lo ignora; no lo toca al ménos el primer inscribente; por eso decimos y sostenemos que la generalidad del público no apreciará en todos sus grados las ventajas de tan excelente sistema.

No cumple á nuestro propósito detenernos en estas consideraciones, ni historiar la legislacion hipotecaria, ni exponer las numerosas dudas que suscitó el texto de la primitiva ley ni las múltiples resoluciones, ya de la Direcc on, ya de carácter general á que dieron lugar, y cuya mayor parte fueron tenidas en cuenta al promulgarse la reforma general de 1869. Unicamente queremos hacer constar que el estudio de esta especial legislacion, aunque difícil, va siendo cada dia más interesante, despertando más viva aficion y reconociéndose más útil y necesario. De aquí que se multipliquen las obras de ese ramo.

Vamos á exponer sucintamente el objeto de este trabajo.

La reforma de 1869, que es la ley vigente desde 1º de Enero de 1871, áun cuando representaba un gran paso, habia dejado á aquélla formando un todo algun tanto desarmónico; consignando en su Reglamento importantes preceptos que debia ella misma contener, habia prescindido de algunas disposiciones generales cuyo vigor todavía está en duda, no dejando de contener alguna relativa al registro de hipotecas, que con ella precisamente desaparecia. Bien pronto se habia de comprender que áun quedaba y queda mucho que hacer en legislacion hipotecaria, inclinándose los legisladores en su consecuencia á proseguir el camino emprendido.

Múltiples leyes, decretos, órdenes y Reales órdenes se han dictado con posterioridad á la ley Hipotecaria vigente, modificando ó aclarando varios puntos, ya adicionándolos y hasta derogándolos por completo.

La Real órden de 24 de Febrero de 1876 ilumina, aunque no lo bastante, la confusa materia de la capacidad de las religiosas profesas en órden á la adquisicion y enajenacion de sus bienes raíces. El decreto de 22 de Agosto de 1874 dá reglas para la inscripcion de las cape-

llanías colativas; los decretos y leyes de 3 y 21 de Julio de 1871, 29 de Agosto de 1873 y 8 de Noviembre de 1875 facilitan la inscripcion de los censos, foros, treudos, etc., y demás derechos de naturaleza real. El Real decreto de 10 de Febrero de 1875 abre las puertas del Registro á la posesion y dominio adquiridos ántes de 1º de Enero de 1863. La provision é ingreso en los Registros se ha cambiado por la ley de 21 de Julio de 1876. La hipoteca antigua en favor de la mujer casada con anticipacion al comienzo de la ley primitiva ha suavizado su carácter; se ha extinguido la posesion por certificado y dádose más firmeza á la inscripcion por título oneroso, disminuyendo el procedimiento para obtener el título de heredero, imprimiéndose una garantía al préstamo de que ántes carecia por la ley de 17 de Julio de 1877 y Real decreto de 20 de Mayo de 1878. Con otras de no ménos interés y cuyo conocimiento y detalle es absolutamente preciso á los que se aplican al foro, ó que de cualquier manera tienen que estudiar, aplicar ó tener presente lo dispuesto en este ramo.

Reunir en un solo y pequeño volúmen todas esas leyes, decretos, órdenes, reales órdenes, decretos-sentencias del Consejo de Estado y demás de carácter general dictados con posterioridad á la Ley Hipotecaria vigente que la reforman, modifican y sirven de complemento, y áun aquellas disposiciones de otra índole en la parte respectiva al Registro, es el objeto del presente trabajo.

Para su mejor estudio y manejo hacemos citas y observaciones indicando la jurisprudencia recaida. Insertamos un apéndice con otras disposiciones útiles; expresamos las que están sin efecto, y tambien exponemos la jurisprudencia de la Direccion general en la importante materia de atribuciones y competencia de los Registradores para calificar los títulos que se presentan á inscripcion; terminando con dos índices, uno por órden cronológico, que es el adoptado en la exposicion por considerarlo preferible, y otro de materias.

Muchos funcionarios, Abogados, Notarios, Procuradores, etc., poseen ya en sus librerías la Ley reformada de 31 de Diciembre de 1879, y no tienen necesidad de adquirirla de nuevo sólo por las disposiciones dictadas con posterioridad. Con este volúmen agregado á la ley se tiene todo lo vigente hasta el dia en tan importante ramo, dejando libre su estudio y apreciacion, y evitándose por

este medio el comprar, sino es absolutamente preciso, otra nueva de las publicaciones recientes, algunas de las cuales no convienen por su excesivo precio y otras no salvando ciertos inconvenientes, se prestan á pesar de su mérito é inducen aunque involuntariamente al error.

Hé aquí, pues, lo que nos mueve á dar á la estampa esta coleccion destituida de mérito alguno; la idea de prestar un servicio y satisfacer una necesidad cuyo convencimiento hemos adquirido por lo que hemos tenido ocasion de observar en la práctica.

El coleccionar no ofrece ciertamente peligro alguno; pero sí lo ofrece el discernir, el formar juicio separando lo vigente de lo derogado. Los trabajos de esta índole por la casi imposibilidad de estudiar y confrontar todos los textos legales íntegros, tienen un escollo: el de incurrir en alguna omision ó inexactitud, ya callando inadvertidamente algo de lo que está en vigor, ya conceptuando como vigente lo que está derogado ó sin efecto. Semejante escollo, á pesar de su celoso esmero, no han podido salvarlo algunas de las recientes publicaciones que insertan el texto literal de la Ley y su Reglamento, y que son precisamente de las que contienen más copiosos datos y son más merecidamente buscadas. Esto es un gravísimo mal porque conduce forzosamente al error.

Seguros pueden estar nuestros lectores, de que las disposiciones que insertamos como vigentes, vigentes están; y las que citamos como derogadas ó sin efecto, no tienen valor alguno; pues por razon de nuestro cargo no podemos dejar pasar desapercibida ninguna de aquellas, ni de estudiarlas y confrontarlas con las anteriores y con todos y cada uno de los puntos ó materias que abraza la ley.

Persuadidos de la utilidad del presente trabajo lo ofrecemos al público, quien verá llenos sus deseos y exigencias en este importante ramo de legislacion, luego que por los Sres. D. Leon Galindo y D. Rafael de la Escosura se den á luz los comentarios de la ley Hipotecaria, que inspirados en un sentido práctico constituirán, por lo que hemos tenido el gusto de observar, una obra excelente y acabada.



AÑO DE 1871

CANCELACION DE HIPOTECAS SOBRE VARIAS FINCAS.

Real órden de 20 de Abril de 1871, disponiendo la forma en que se ha de hacer la cancelacion de hipoteca constituida sobre varias fincas y los honorarios que han de exigirse por los Registradores de la Propiedad.

El Rey (Q. D. G.), de conformidad con lo propuesto por esa Direccion general, se ha servido resolver:

1° Cuando el título en cuya virtud se pida la cancelacion comprenda varios derechos reales ó bienes inmuebles situados dentro de la demarcacion del Registro, se verificará aquélla extendiendo el oportuno asiento con las circunstancias que exige el art. 90 del Reglamento citado en el Registro de la finca en que se hubiere hecho la inscripcion extensa del dominio ó derecho real que se ha de cancelar. Por esta cancelacion devengarán los Registradores los honorarios que señala el núm. 11 del Arancel.

2° Para hacer constar esta cancelacion en las otras fincas comprendidas en el mismo título, el Registrador pondrá la nota marginal que previene el art. 91 del Reglamento, haciendo además breve mencion de la clase y fecha del documento, nombres de los otorgantes y de la Autoridad ó Notario que lo expidiere. Por esta nota devengarán los honorarios señalados en el núm. 7 del Arancel.

3° Cuando el valor parcial del derecho real que gravare alguna de las mismas fincas no excediere de los tipos que respectivamente fijan el art. 343 de la ley y el núm. 17 del Arancel, el Registrador devengará sus honorarios con estricta sujecion á estas disposiciones.

De Real órden lo digo á V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes. Madrid 20 de Abril de 1871.—Ulloa.—Sr. Director general de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 22 de Abril de 1871.)

El objeto de esta disposicion no ha sido otro que el de procurar á los particulares una economía en verdad muy insignifi-

cante. Existiendo como existen con una rebaja en el Arancel medios más adecuados para conseguirlo, aunque sea loable en el fondo tal pensamiento no lo encontramos acertado porque no debe á nuestro juicio buscarse una pequeña economía á costa de la formalidad del Registro y de preceptos que fueron muy estudiados.

La Real órden de 20 de Abril de 1871, por más que se respete, pugna de un modo abierto con las palabras terminantes de los artículos 60, 90, 91 y 93 del Reglamento general dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria segun los cuales la cancelacion debe estamparse en el mismo lugar preferente que las inscripciones, y no por nota al márgen.

Para la cancelacion de las hipotecas constituidas para asegurar el pago de los bienes comprados al Estado, téngase presente la Real órden de 13 de Diciembre de 1876. Y por lo que respecto á la cancelacion de las hipotecas constituidas por los compradores de bienes nacionales, téngase tambien presente la Real órden de 26 de Julio de 1875. Ambas las insertamos en su respectivo lugar.

En cuanto á competencia de los Registradores para cancelar asientos del Registro, véase el *Apéndice*.

Por Real órden de 20 de Abril de 1867 se dispuso que miéntras permanezca la herencia pro-indiviso puede válidamente el heredero cancelar la hipoteca constituida por su causante sin necesidad de la inscripcion prévia del título hereditario, siempre que de la escritura resulte acreditada dicha cualidad de heredero y el fallecimiento del causante; pero practicada la particion é inscrita, no podrá otorgarse la cancelacion sino por el heredero á cuyo favor se hubiese inscrito el crédito.

En las escrituras de cancelacion de las hipotecas debe describirse la finca liberada. (Resolucion de la Direccion general de 23 de Junio de 1874.)

Los asientos antiguos, aunque defectuosos, participan de los efectos del art. 77 de la ley. (Resolucion de la Direccion general de 26 de Julio de 1876.)

Las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelan sino por providencia ejecutoria ó por el consentimiento expreso del interesado, hecho constar en otra escritura ó documento auténtico. Esta doctrina, que es la contenida en el art. 82 de la ley, se halla robustecida por varias resoluciones de la Direccion general, dictadas, entre otras, en 7 de Diciembre de 1875, 4 de Marzo, 26 de Julio y 11 de Diciembre de 1876, 17 de Enero y 8 de Febrero de 1877 y 5 de Febrero de 1878.

Los albaceas ó testamentarios no pueden en este carácter canlar créditos hipotecarios, á ménos que hayan obtenido facultad bastante del testador. (Resolucion de la Direccion general de 17 de Junio de 1874.)

El documento que acredite la redencion de un censo debe inscribirse por medio de un asiento de cancelacion. (Resolucion de la Direccion general de 22 de Julio de 1874.)

INSCRIPCION DE CENSOS, FOROS Y DEMÁS DERECHOS.

Ley de 3 de Julio de 1871, autorizando la inscripcion en los Registros de la Propiedad, de los censos, foros y demás derechos reales constituidos y adquiridos ántes de 1° de Enero de 1863 (1).

Don Amadeo I, por la gracia de Dios y la voluntad nacional Rey de España: A todos los que la presente vieren y entendieren sabed: que las Córtes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo 1° Las constituciones y adquisiciones de censos, foros, subforos, servidumbres y demás derechos de naturaleza real, verificados ántes de 1° de Enero de 1863, y no registrados todavía, podrán inscribirse en los correspondientes Registros de la Propiedad, hasta fin de Diciembre de 1872, con los beneficios especiales consignados en los artículos 390, 391 y 393 de la ley Hipotecaria.

Art. 2° El Gobierno dictará á la mayor brevedad posible las disposiciones especiales, concernientes para facilitar la inscripcion de los expresados derechos reales, dentro de dicho plazo, y para que estos queden eficazmente asegurados contra tercero.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Palacio á 3 de Julio de 1871.—Amadeo.—El Ministro de Gracia y Justicia, Augusto Ulloa.

(*Gaceta* de 6 de Julio de 1871.)

INCOMPATIBILIDAD DEL CARGO DE REGISTRADOR
CON EL DE DIPUTADO PROVINCIAL.

Real órden de 12 de Julio de 1871, declarando incompatibles los cargos de Diputado provincial y de Registrador de la propiedad.

Ilmo. Sr.: Examinado el expediente relativo á si deben declararse incompatibles ó no los cargos de Registrador de la propiedad y de Diputado provincial:

Considerando que los Registradores tienen el carácter de em-

(1) Pertenecen tambien á esta materia el Real decreto de 21 de Julio de 1871; Ley de 29 de Agosto de 1873; Decreto de 8 de Noviembre de 1875, que pueden verse más adelante. Resolucion de la Direccion de los Registros de 14 de Abril de 1875 y 26 de Mayo de 1876.
Véase más adelante.

pleados públicos y el deber de la residencia atendida la índole de su destino :

Considerando que segun lo terminantemente preceptuado en el art. 22 de la ley provincial promulgada en 3 de Diciembre de 1869, los empleados activos del Estado no pueden ser en ningun caso Diputados provinciales ;

Y considerando que los dos cargos referidos no pueden ser desempeñados simultáneamente por una misma persona sin faltar á lo que prescriben las disposiciones vigentes en la materia.

De conformidad con el dictámen emitido por las secciones de Estado y Gracia y Justicia y de Gobernacion y Fomento, del Consejo de Estado y de esa Direccion general,

El Rey (Q. D. G.) ha tenido á bien resolver que son incompatibles los cargos de Diputado provincial y de Registrador de la propiedad.

De Real órden lo digo á V. I. para su inteligencia y efectos oportunos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 12 de Julio de 1871.—Ulloa.—Sr. Director general de los Registros Civil, de la Propiedad y del Notariado (1).

(*Gaceta* de 19 de Julio.)

INSCRIPCION DE CENSOS, FOROS Y DEMAS DERECHOS REALES.

Real decreto de 21 de Julio de 1871, dictando reglas para la inscripcion de los censos, foros y demás derechos reales constituidos ó adquiridos ántes de 1º de Enero de 1863 (2).

Teniendo en consideracion las razones expuestas por el Ministro de Gracia y Justicia,

Vengo en decretar lo siguiente :

Artículo 1º El plazo concedido por el art. 389 de la ley Hipotecaria vigente para inscribir con los beneficios expresados en los artículos 390, 391 y 393 de la misma los censos, foros, subforos, servidumbres y demás derechos de naturaleza real, constituidos, reconocidos ó adquiridos ántes de 1º de Enero de 1863, y no registrados todavía, se entenderá prorogado, conforme á lo dispuesto en la ley de 3 del corriente hasta fin de Diciembre de 1872.

En el mismo plazo y con iguales beneficios se podrán registrar los bienes inmuebles que por estar afectos á los expresados derechos reales deben inscribirse, para que éstos puedan serlo tambien y queden asegurados contra tercero.

Art. 2º La inscripcion á que se refiere el artículo anterior se

---

(1) Véase la Real órden de 9 de Abril de 1878.
(2) Véase tambien el Real decreto de 8 de Noviembre de 1875, y la Resolucion citada de 14 de Abril del mismo año.

verificará con arreglo á las prescripciones vigentes, y en especial las contenidas en el tít. XIV del Reglamento dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria, con las aclaraciones y modificaciones consignadas en el presente decreto.

Art. 3° No solamente se considerarán admisibles para la referida inscripcion los títulos y documentos individualmente mencionados como tales en la ley Hipotecaria y su Reglamento, sino tambien los apeos, prorateos, deslindes, cabrevaciones y cualesquiera otros juicios, diligencias ó convenios anteriores al dia 1° de Enero de 1863, en que se hayan declarado, reconocido ó trasmitido en debida forma los expresados derechos reales ó inmuebles á ellos afectos.

Cuando consten solamente por documentos privados, se procederá con arreglo á lo dispuesto en los artículos 406 y 407 de la ley Hipotecaria.

Art. 4° La inscripcion deberá verificarse mediante la presentacion de los títulos ó documentos que acrediten:

1° La constitucion ó reconocimiento del derecho real que se trate de registrar.

2° La adquisicion del mismo derecho ántes del citado dia 1° de Enero de 1863 por la persona ó corporacion á cuyo favor se haya de hacer la inscripcion solicitada.

Y 3° La naturaleza del derecho real de que se trate, la finca ó fincas á que afecte, los actuales poseedores de las mismas y las demás circunstancias que deban consignarse en dicha inscripcion.

Cualesquiera otros documentos anteriores que tengan los interesados podrán registrarse á voluntad de los mismos; pero no será necesario este requisito para que la mencionada inscripcion produzca todos los efectos y para que dichos documentos sean admitidos en los Juzgados, Tribunales y dependencias del Estado.

Art. 5° Se considerarán admisibles á inscripcion los documentos presentados, aunque no expresen todas las circunstancias exigidas en el art. 9° de la ley Hipotecaria, siempre que contengan las necesarias para dar á conocer el derecho real de que se trate y las fincas con él gravadas.

Las circunstancias que no consten en ellos y cuya expresion sea indispensable para la validez de la inscripcion, conforme al art. 32 de la ley Hipotecaria, se justificarán, bien con otros documentos que suplan ó completen los presentados, bien por medio de una declaracipn del interesado, que habrá de formalizarse con sujecion á lo dispuesto en el art. 14 de este decreto.

Art. 6° Lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior será aplicable á los derechos reales por título de mayorazgo, testamento ú otro cualquiera que no los determine individualmente, no describa las fincas á que estén afectos ó no exprese los actuales poseedores de las mismas.

Art. 7° Cuando la propiedad de los bienes inmuebles afectos al derecho real cuya inscripcion se solicite, no resulte registrada á favor de su dueño, se practicará lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 318 del reglamento; pero no se tomará la anota-

cion preventiva que el mismo menciona, sino cuando los interesados la pidan expresamente en solicitud escrita.

En los casos en que esta anotacion se tome y deba convertirse en inscripcion definitiva, se extenderá para ello un asiento conciso, refiriéndose al de la expresada anotacion y añadiendo solamente las circunstancias cuya opinion hubiese dado lugar á la suspension de la inscripcion

Art. 8º Para el registro de la enfiteusis y de los foros y subforos de Galicia, Asturias y demás puntos donde existan estos contratos, se observarán las disposiciones siguientes:

Primera. La inscripcion del foral ó finca enfitéutica, y la de las heredades que constituyen el foro, subforo ó enfiteusis, podrán solicitarse por cualquiera de los dueños directos ó de los foreros que tengan interés en que se verifique.

Segunda. El solicitante presentará el título de su derecho que baste para la inscripcion, y una nota de los otros dueños directos, si los hubiere, de los llevadores de las fincas que constituyan el foral ó la enfiteusis y de todos los interesados en ellas.

Tercera. Practicado por el Registrador el correspondîente asiento de presentacion, calificada la legalidad de los documentos ó subsanadas las faltas que contuvieren, conforme á los artículos 18 y 19 de la ley Hipotecaria, resultando que el título es anterior á 1863, y no apareciendo inscrita la propiedad ni la pesesion de los bienes gravados á favor de sus actuales llevadores, se procederá á requerirlos, bien por acta notarial ó bien por medio de las diligencias practicadas en el Juzgado municipal respectivo á tenor del art. 318 del reglamento de la ley Hipotecaria, á fin de que en el término de treinta dias, á contar desde el siguiente al de la última notificacion, inscriban la propiedad ó la posesion de dichos bienes; bajo apercibimiento de que no verificándolo ó no impugnando dentro del expresado término en el modo y forma prevenidos en el párrafo tercero del art. 410 de la citada ley Hipotecaria, la inscripcion solicitada se verificara ésta segun corresponda.

Cuarta. Cuando los llevadores de los bienes forales ó enfitéuticos sean más de cuatro ó no se tenga exacto conocimiento de todos los interesados, el requerimiento expresado en la disposicion anterior se hará personalmente al *cabezalero*, si lo hubiere, ó en otro caso al mayor pagador, y además se fijarán edictos en la puerta del local del Registro y del Juzgado municipal en cuyo término se hallen los bienes, y en cualquiera otro paraje de la localidad que se estime conveniente, á fin de que todos los que posean fincas ó perciban rentas del todo ó parte del foral o enfiteusis, ó tengan sobre él cualquier derecho real, puedan acudir dentro del término expresado en la disposicion anterior con los documentos necesarios á inscribir en debida forma su dominio ó posesion, ó á impugnar la inscripcion del foro, subforo ó enfiteusis de que se trate. La impugnacion será inadmisible si al mismo tiempo no solicita el opositor la inscripcion de sus bienes ó derechos.

Quinta. Presentadas las actas notariales ó las diligencias de requerimiento mencionadas en las dos disposiciones precedentes, y trascurrido el término de los treinta dias, sin que ningun poseedor hubiese impugnado en forma legal la inscripcion solicitada, el Registrador, en vista de los documentos que hubiesen presentado los actuales llevadores ó enfiteutas para acreditar su dominio ó la posesion, decidirá la forma en que proceda la inscripcion, aplicando las reglas establecidas en el art. 8° de la ley Hipotecaria.

Sexta. Sin embargo de lo dispuesto en el art. 8°, podrán inscribirse por separado del foral ó enfiteusis aunque estén comprendidos dentro de su término redondo:

1° El edificio que un sólo dueño útil ó varios pro indiviso disfruten ó utilicen con separacion de las tierras de la propia finca que posean otros. Se comprenderán como parte de este edificio las tierras adyacentes ó separadas del mismo, pertenecientes á la finca que tambien disfrute el enfiteuta.

2° La heredad acotada ó amojonada que por tener sus linderos fijos ó naturales, por la especial naturaleza de su cultivo ó por otras señales permanentes no pueda confundirse con las heredades contíguas. Si un colono poseyere más de una heredad, podrá comprenderlas todas en una sola inscripcion.

3° Las suertes ó trozos de terreno que, aunque comprendidos en el territorio de la finca, formen parte, con otras tierras contíg uas no comprendidas en él, de una heredad distinta que tenganlos requisitos expresados en el párrafo anterior, y que por lo taSto se pueda inscribir por separado.

étima. Cuando el foral ó enfiteusis comprenda distintos luga es ó heredades no contíguas, podrán inscribirse éstas por separado y con diferente número; pero aplicándose á cada uno las reglas establecidas en la disposicion que antecede.

Octava. Si no hubiere avenencia entre los dueños directos y los colonos ó llevadores sobre el reconocimiento del foro, el tanto de la pension ó la designacion de alguna de las suertes ó fincas aforadas, se suspenderá la inscripcion y podrá promoverse por cualquiera de los interesados el juicio de prorateo, de deslinde, ó el que proceda, cuya demanda podrá anotarse preventivamente, con arreglo al art. 393 de la ley, si tuviere por objeto bienes señalados.

Art. 9° Cuando el señor directo ó el *cabezalero* no solamente no puedan deslindar las suertes ó fincas que compongan un foral, sino que tampoco puedan señalar con exactitud los colonos ó sus pensiones ni avenirse con estos, se suspenderá toda inscripcion hasta que en juicio prévio de prorateo, ó el que corresponda, se declare la porcion de cada forero y el cánon que le corresponda pagar por ella.

Esta sentencia servirá de título para la inscripcion de todos los partícipes en el foral que hayan sido citados al juicio.

Art. 10. La inscripcion del foral ó de la parte del mismo que deba comprenderse bajo un sólo número se verificará con sujecion á las reglas siguientes:

Primera. Empezará indicando el nombre con que sea conocido el conjunto del terreno que para este sólo efecto ha de considerarse como una finca, y si no la tuviere, la describirá concisamente; hará constar en seguida su adquisicion ó posesion por el que actualmente represente al señor directo; continuará haciendo breve mencion, si constaren y por su órden, de las aforaciones y subforaciones de que en su totalidad ó en parte, haya sido objeto el foral, así como de los censos y gravámenes impuestos por los aforadores ó foreros, y concluirá en todo caso expresando los nombres de los llevadores ó enfiteutas, pension que satisface cada uno y la suerte ó porcion que respectivamente disfrutan. Si resultaren de los documentos presentados y hubieren concurrido dentro del plazo, se expresarán los nombres y derechos de todos los dueños directos, intermedios ó censualistas. Contendrá además las circunstancias comunes á toda inscripcion.

Segunda. Los nombres de los llevadores y foreros que no acudan al llamamiento y las pensiones que paguen se expresarán siempre en la inscripcion debiendo manifestarlos, si de los títulos presentados no resultaren el dueño directo ó el *cabezalero*.

De las otras personas que tengan alguna participacion en el dominio directo y no hubieran comparecido, solo se hará mencion, cuando las declaren los colonos ó pagadores ó resulten de los documentos presentados.

Tercera. Cuando el foral se divida para su inscripcion en fincas distintas, con arreglo á lo prevenido en el art. 8°, la que pertenezca á un solo enfiteuta ó llevador ó á varios *pro indiviso*, se inscribirá á nombre de estos, expresando inmediatamente despues de la descripcion del solar la adquisicion ó posesion del dominio útil por dicho colono y declarando en seguida como cargas del mismo, el reconocimiento del dominio ó dominio directos ó censos que correspondan á otras personas. Si el llevador no hubiere comparecido en el término señalado á solicitar dicha inscripcion, el dueño directo á cuya instancia hubiere sido requerido podrá pedir que se inscriba á su nombre la finca con reconocimiento del dominio útil.

Cuarta. En cualquier caso que deje de comparecer el dueño directo primitivo ó su causa habiente se hará la inscripcion á nombre del que le siga en órden, y así sucesivamente, y si ninguno acudiere podrá cada colono ó llevador inscribir lo que le corresponda separadamente pero reconociendo siempre el dominio directo.

Quinta. Si en los forales conocidos con el nombre de á *montes* y á *fontes* existieren algunos terrenos incultos ó baldíos se consignará el punto ó partido en que se hallaren, su cabida y linderos y se indicará que pertenecen á todos los llevadores en comun, mientras no lleguen á distribuirse segun proceda.

Art. 11. Una vez verificada la inscripcion, el Registrador anotará en el Indice de *fincas* los datos que correspondan sobre el foral ó enfiteusis, y cada una de las fincas ó suerte de tierra que comprenda, así como acerca de los derechos reales que cons-

ten impuestos sobre las mismas. En el Indice de *personas* anotará los nombres de todas las que aparezcan como partícipes en el foral ó enfiteusis.

Art. 12. Lo dispuesto en los artículos anteriores sobr el modo de verificar la inscripcion de los forales ó enfiteusis, se entenderá igualmente respecto de los censos, servidumbres y demás derechos reales impuestos sobre fincas, cuyos poseedores ó dueños fueren desconocidos ó pasaren de cuatro, omitiendo sin embargo las formalidades ó requisitos propios y peculiares de los primeros.

Para el efecto de estas inscripciones se considerarán tambien como una sola finca, además de los inmuebles que mencionan los artículos 8° de la ley y 322 del reglamento, las siguientes: todas las comprendidas en el mismo término municipal, cuando la totalidad de ella esté sujeta al pago de la renta ó pension de que se trate; el solar destinado á edificacion y vendido con la reserva del dominio directo á distintas personas, y los lagos, lagunas, salinas, estanques, montes, bosques y prados que posean en dominio útil diferentes propietarios.

Asimismo podrán ser inscritos bajo un sólo número y en un mismo asiento los foros, censos y demás derechos reales impuestos sobre fincas ó suertes de tierra no contiguas, siempre que la pension de que responda cada una no exceda de 5 pesetas y se hallen comprendidas dentro de un mismo término municipal.

La inscripcion en este caso se verificará con sujecion á lo dispuesto para los forales, agrupando las suertes de tierra que se hallen afectas al derecho real en virtud del mismo título, y teniendo presente las disposiciones contenidas en la ley y reglamento sobre la forma de las inscripciones.

Art. 13. La inscripcion de la totalidad de un inmueble, hecha á solicitud del dueño del derecho real, se entenderá sin perjuicio de la facultad que corresponde á cada uno de los dueños ó poseedores de las fincas rústicas ó urbanas, comprendidas dentro de los linderos ó límites de aquél para pedir la inscripcion de la propiedad en asiento separado y á su costa. En este caso el Registrador observará las prescripciones de la ley y su reglamento, y verificada dicha inscripcion pondrá al márgen una *nota* de referencia al tomo y fólio en que se hallase la correlativa del derecho real expresando la naturaleza de éste y su actual poseedor:

Igual nota ó notas pondrá al márgen de la inscripcion de aquel derecho, indicando además la naturaleza de la finca y el número que tuviere en el Registro.

Art. 14. Para inscribir la posesion se observarán los artículos 397, 400 (1) y 401 de dicha ley; y en defecto de los medios establecidos en los mismos, podrá acreditarse aquélla por una declaracion extendida por duplicado en papel de oficio y firmada por

---

(1) Este artículo ha sido derogado y suprimido por la ley de 17 de Julio de 1877 que se hallará en otro lugar.

el interesado, expresando las circunstancias necesarias para la validez de la inscripcion y ajustándose á las solemnidades que determinan las reglas segunda y siguientes del art. 407 de la ley Hipotecaria.

Art. 15. Los Registradores devengarán los honorarios con arreglo á lo prescrito en los arts. 334 y 343 de la ley Hipotecaria.

Si las adquisiciones de los derechos reales hubiesen tenido lugar noventa dias ántes del 1° de Enero de 1863, sólo se satifará al Registrador la mitad de los honorarios señalados á la inscripcion respectiva conforme á lo dispuesto en el art. 390 de dicha ley. Cuando hubiere de atenderse para la regulacion de los honorarios al valor del derecho real, se determinará éste por el que resulte de los mismos documentos. Si no resultare, el interesado que solicite la inscripcion y el Registrador en su caso, observarán lo dispuesto en el art. 330 del reglamento (1).

Si consistiere en una prestacion de tan escaso valor que sólo significase el reconocimiento del dominio directo, se aplicará la escala inferior del núm. 17 del Arancel, á no ser que el dueño tuviese derecho al *luismo ó fadiga*, en cuyo caso el que le correspondiere por la última trasmision, se considerará como precio del mismo derecho.

Los honorarios de las inscripciones verificadas á nombre del dueño en que conste tambien el útil, se satisfarán por mitad entre el directo y el útil. Y si fuesen varios, se pagarán cada mitad á prorata, segun la cuantía de los derechos ó de las pensiones que cada uno satisfaga por todos los interesados en la inscripcion. El Registrador podrá exigir el pago del que solicitó la inscripcion con derecho en éste á reclamar de los demás, la parte que por los mismos haya satisfecho.

Se observarán los artículos 303 y 306 del reglamento en todos los casos de exaccion de honorarios y de reclamacion (2) contra la misma cuando no se crea justa.

Art. 16. La inscripcion de los derechos reales enajenados por el Estado, se verificará con arreglo al Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, siendo aplicables las disposiciones del presente, que se considerarán como complementarias del mismo.

Dado en Palacio á 21 de Julio de 1871.—Amadeo.—El Ministro de Gracia y Justicia, Augusto Ulloa.

(*Gaceta* de 21 de Agosto de 1871.)

---

(1) Téngase presente lo dispuesto en el art. 303 del reglamento reformado por Real decreto de 24 de Octubre de 1876, que insertamos mas adelante.

(2) Véase la indicada reforma.

PAGO DEL IMPUESTO EN LAS ANOTACIONES DE ÍNDICES POR FALTA.

Real órden de 7 de Setiembre de 1871, prorogando por sesenta dias el plazo para que los interesados en las anotaciones preventivas por falta de índices hechas en los Registros de la Propiedad, justifiquen haber satisfecho el impuesto á la Hacienda con objeto de ser convertidas en inscripciones definitivas.

De conformidad con lo propuesto por esa Direccion general, el Rey (Q. D. G.) ha tenido á bien resolver lo siguiente:

1º Se concede á los interesados en las anotaciones preventivas por falta de índices hechas en el Registro de la Almunia, cuyas anotaciones no hubieren sido canceladas, á pesar de serles aplicables la disposicion 5ª de la Real órden de 6 de Junio de 1864, un nuevo é improrogable plazo de sesenta dias, para que en el mismo justifiquen en el Registro de la Propiedad haber satisfecho el impuesto á la Hacienda.

2º El Registrador de la Almunia formará listas ó relaciones expresivas de los interesados en las referidas anotaciones que remitirá el Gobernador civil de la provincia para su insercion en el *Boletin Oficial*, y á los Alcaldes de los pueblos donde segun los antecedentes del Registro, tuvieron su domicilio los interesados, previniendo á estos, que si en el expresado plazo de los sesenta dias contados desde la publicacion de las listas en el *Boletin Oficial* de la provincia, no justificase el pago del impuesto, se cancelarán las anotaciones preventivas por falta de índices hechas á su nombre.

3º Los Alcaldes, recibidas las antedichas relaciones, las comunicarán á los interesados con la prevencion del Registrador. Trascurridos que fueren los sesenta dias marcados en los artículos anteriores, sin que por los interesados se justifique el pago del impuesto, el Registrador procederá á cancelar las anotaciones preventivas que á nombre de aquéllos consten en los libros y resultaren haberse hecho por no estar concluidos los índices.

4º Lo dispuesto en esta Real órden, se observará como medid general en todos los demás Registros.

De Real órden lo digo á V. I. para su conocimiento y efectos oportunos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 7 de Setiemrbe de 1871.— Montero Rios.— Sr. Director general de los Registros civil, de la Propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 17 de Setiembre de 1871.)

INSCRIPCION DE HEREDAMIENTOS PREVENTIVOS.

Real órden de 24 de Octubre de 1871, dictando reglas para la inscripcion de los heredamientos llamados preventivos segun la legislacion de Cataluña.

S. M. de conformidad con lo propuesto por esa Direccion general se ha servido declarar:

Artículo 1°. Los heredamientos conocidos bajo el nombre de preventivos en la legislacion particular de Cataluña, se inscribirán con sujecion á lo que establecen la ley Hipotecaria y su reglamento para el registro de los bienes y derechos reales adquiridos en virtud de abintestato.

Art. 2° Para que pueda acordarse dicha inscripcion, el que la solicite presentará con los documentos en que conste el heredamiento los que acrediten:

1° Haberse cumplido la condicion ó llegado el caso que implica la institucion preventiva de heredero.

2° Que el solicitante es la persona llamada en primer lugar conforme á las cláusulas del heredamiento, cuando ésta no hubiese sido designada nominalmente. Los requisitos enumerados en este artículo, se acreditarán con las partidas correspondientes de bautismo y defuncion y por medio de informacion de jurisdiccion voluntaria ante el Juez municipal.

Art. 3° Si á juicio del Registrador no resultaren probados los indicados extremos en la forma que las leyes determinan, se suspenderá la inscripcion; y haciendo constar en el título el defecto que contuviere, se devolverá al interesado para que use de su derecho. Si éste se conformare con la calificacion del Registrador, lo manifestará en solicitud escrita y se extenderá la oportuna anotacion preventiva con arreglo al art. 19 de la ley Hipotecaria.

Art. 4° El heredero preventivo podrá asimismo obtener la declaracion judicial de su derecho conforme á los artículos 368 á 375 de la ley de Enjuiciamiento civil, sin que tengan aplicacion los artículos 351 y siguientes de la misma sobre la prevencion del juicio abintestato. Los edictos que han de publicarse, contendrán, además de los particulares que expresa el art. 368, las cláusulas del heredamiento, la fecha en que se otorgó, y el nombre del Notario autorizante.

Art. 5° Registrada la declaracion obtenida conforme al anterior artículo, será aplicable á los bienes adquiridos en virtud de heredamiento preventivo lo dispuesto en el art. 382 de la ley Hipotecaria.

Art. 6° Queda derogada la Real órden de 19 de Octubre de 1866.

De Real órden lo digo á V. I. para su inteligencia y efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 24 de

Octubre de 1871.—Amadeo.—Sr. Director general de los Registros civil, de la Propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 26 de Octubre de 1871.)

En cuanto á la legislacion especial de Aragon, se declararon inscribibles los testamentos adverados segun el fuero, y los elevados á escritura sin dicha solemnidad, por Real órden de 4 de Febrero de 1867. Por la Real órden de 23 de Setiembre de dicho año, se fijan reglas para la inscripcion del usufructo á favor del cónyuge supérstite.



AÑO DE 1873

CONSULTAS SOBRE LEGISLACION HIPOTECARIA.

Real órden de 16 de Enero de 1873, dictando reglas para que los Presidentes de las Audiencias, den cuenta á la Direccion de los Registros de las consultas que sobre la inteligencia y aplicacion de la ley Hipotecaria y su reglamento, aprueben ó resuelvan.

Ilmo. Sr: En vista de que los Presidentes de las Audiencias no dan cuenta á esa Direccion general con la regularidad debida, de todas las consultas que sobre la inteligencia y aplicacion de la ley Hipotecaria y sus reglamentos resuelven ó aprueban, á pesar de imponerles esta obligacion el art. 223 del reglamento general, lo cual puede proceder, bien de que los Jueces de primera instancia no les remitan para su aprobacion las consultas que por sí mismos resuelvan, ó bien de la equivocada creencia de referirse tan sólo aquel precepto á los casos en que desaprueben ó revoquen la resolucion del Juez:

Considerando que la Direccion general para ejercer su alta mision de velar por el exacto cumplimiento de la ley Hipotecaria y sus reglamentos debe conocer y apreciar las dificultades que su aplicacion origina en todos los Registros del Reino y el sentido que se da á sus disposiciones por los Jueces y los Presidentes y bajo este supuesto, es muy importante que se cumpla lo prevenido en el citado art. 223.

Considerando que las mismas razones aconsejan la necesidad de que lo dispuesto sobre las consultas, se entienda respecto de las providencias definitivas que dicten los Jueces y Presidentes en los recursos gubernativos incoados contra la indebida calificacion de los documentos, hecha por los Registradores.

S. M. el Rey, de conformidad con lo propuesto por V. I., se ha servido declarar :

1° Que los Presidentes de las Audiencias deben dar cuenta á la Direccion general de los Registros civil de la Propiedad y del Notariado, de todas las consultas que sobre la inteligencia y aplica-

cion de la ley Hipotecaria y su reglamento resuelvan, y de aquéllas en que aprueben la decision de los Jueces, á cuyo fin, deberán éstos darles el oportuno conocimiento.

Y 2° Que los Jueces y los Presidentes remitirán á la misma Direccion en debida forma, copia de las providencias que dicten en los mencionados expedientes gubernativos, tan luégo como sean ejecutorias por haber trascurrido el plazo señalado en el artículo 57 del Reglamento general para interponer apelacion.

Lo que de Real órden digo á V. I. para su inteligencia y efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 16 de Enero de 1873.—Montero Rios.—Sr. Director general de los Registros civil de la Propiedad y del Notariado (1).

(*Gaceta* de 18 de Enero de 1873.)

VACANTE DE LA DIRECCION.

Decreto disponiendo que en caso de vacar la Direccion de los Registros desempeñe el cargo de Director el segundo jefe de la misma.

Al objeto de atender al mejor servicio, el Gobierno de la República decreta:

Que además de los casos á que se refieren los artículos 257 del Reglamento de la ley Hipotecaria y 87 del dictado para la ejecucion de las leyes de Matrimonio y Registro civil, siempre que se halle vacante la Direccion general de los Registros civil, de la Propiedad y del Notariado, se encargue del desempeño de la misma, como Director general interino, el segundo jefe del propio departamento.

Dado en Madrid á 2 de Julio de 1873.—El Presidente del Gobierno de la República, Francisco Pí y Margall.—El Ministro de Gracia y Justicia, Joaquin Gil Berjes.

(*Gaceta* de 3 de Julio de 1873.)

LIBROS DE REGISTRO DESTRUIDOS Ó INUTILIZADOS.

Ley de 15 de Agosto de 1873, dictando reglas para reproducir los libros del Registro inutilizados ó destruidos en todo ó en parte por incendio ú otro accidente (2)

Las Cortes Constituyentes en uso de su soberanía decretan y sancionan la siguiente ley:

Artículo 1° Cuando por efecto de algun siniestro casual ó vo-

---

(1) El art. 223 del Reglamento no distingue casos; pero ha podido ser interpretado en el sentido de que la obligacion de elevar la resolucion de la consulta á la Direccion de los Registros, se circunscribia al caso de que la providencia del Presidente fuera contraria á la dictada por el Juez delegado.

(2) Véase la órden de 31 de Diciembre de 1873.

luntario quedasen destruidos en todo ó en parte los libros del Registro de la Propiedad, la Autoridad judicial delegada ordinariamente para la inspeccion de los Registros, procederá sin pérdida de tiempo á practicar una visita extraordinaria, con la intervencion del Registrador ó del sustituto, y á falta de ambos del Fiscal, del Tribunal ó Juzgado, y en el acta se hará constar con la claridad posible el estado del Registro, expresando los libros ó la parte de ellos que hayan quedado destruidos, y las medidas adoptadas provisionalmente para atender al servicio público.

Terminada la visita, remitirá dicha autoridad al Gobierno en el término más breve posible, por conducto del Presidente de la Audiencia, una copia del acta.

Art. 2º Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente á consecuencia de la perdida ó destruccion de los libros del Registro, se anotarán preventivamente con arreglo al núm. 8 del art. 42 de la ley Hipotecaria.

La anotacion extendida por esta causa caducará al terminar el plazo señalado en el art. 3º, si ántes no se han inscrito los títulos que justifiquen la adquisicion de la finca ó derecho desde ántes de 1º de Enero de 1863.

Art. 3º Las inscripciones, anotaciones, notas marginales y demás asientos extendidos en los libros de la antigua Contaduría de Hipotecas ó del Registro de la propiedad, que hubieren sido destruidos total ó parcialmente por incendio, inundacion ú otro accidente de fuerza mayor casual ó voluntaria podrán rehabilitarse presentando nuevamente los documentos á que dichos asientos se refieran dentro del plazo de un año y con sujecion á las reglas que se establecen en la presente Ley.

El Gobierno fijará, por una disposicion especial, el dia en que habrá de empezar á correr dicho plazo para cada Registro.

Art. 4º Deberán presentarse en todo caso los títulos que contengan la nota expresiva de haberse tomado razon de ellos, anotado ó inscrito en el libro correspondiente siempre que resulte justificada la adquisicion de la finca ó derecho con anterioridad al 1º de Enero de 1863.

Reproducida la inscripcion, extenderá y firmará el Registrador en el mismo título, otra nota que así lo exprese:

Art. 5º Se presentarán igualmente los demás documentos que tengan por objeto subsanar los defectos de los títulos inscritos.

Los que afecten á títulos anteriores al dia 25 de Diciembre de 1861 se subsanarán de la manera prevenida para adicionar y trasladar las inscripciones de los antiguos libros á los nuevos en los arts. 21, 310, 311, 312, 313 y 314 del reglamento general para la ejecucion de la ley Hipotecaria.

Art. 6º El poseedor de algun censo, hipoteca, servidumbre ú otro derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito ó reinscrito su propiedad, podrá solicitar la reinscripcion de su derecho, siempre que con el título presentado ó con otros

documentos fehacientes acreditase la adquisicion del dominio ó de la posesion de la finca.

La inscripcion de este dominio, se verificará conforme á las reglas generales, y sin perjuicio de que el dueño pueda adicionarla ó rectificarla, prévia la presentacion de nuevos documentos.

Art. 7° El propietario que careciese de los títulos anteriormente inscritos, y acreditare la pérdida ó destruccion de los originales, ó matrices de los mismos podrá suplir esta falta en cualquier tiempo, y reinscribir el dominio ó la posesion por alguno de los medios establecidos en los arts. 397, 400, 401 y 404 de la ley Hipotecaria (1).

Art. 8° Los Registradores no podrán negar la reinscripcion de los títulos que hubiesen sido ya inscritos.

Cuando notasen alguna falta insubsanable se limitarán á hacerla constar para evitar toda responsabilidad. Si aquella fuere subsanable procederán conforme á los arts. 19 y 66 de la ley Hipotecaria y á lo dispuesto en el 5° de la presente.

Art. 9° Los Registradores que conserven en los libros de las antiguas Contadurías inscripciones correspondientes á los libros destruidos, remitirán á la oficina donde haya ocurrido el accidente una relacion circunstanciada de aquellas, dentro del referido plazo de un año.

Sin perjuicio de esto, dichos funcionarios librarán copias literales de las inscripciones ó asientos que los interesados soliciten para los fines de esta Ley. Por estas certificaciones no devengarán honorarios.

Art. 10. Cuando se presenten varios títulos ya inscritos justificativos de las sucesivas trasmisiones de la propiedad de la finca ó de alguno de los derechos reales impuestos sobre las mismas, se comprenderán todos ellos en un solo asiento.

A las fincas se las dará la numeracion correlativa que las corresponda, segun el órden que haya establecido el Registrador despues del siniestro. En los nuevos asientos ó inscripciones, se expresará el número que la finca tenia anteriormente.

Art. 11. Las inscripciones y demás asientos que se reproduzcan con arreglo á esta ley, desde que tenga lugar la destruccion de los libros, hasta que termine el plazo señalado en el art 3°, surtirán, en cuanto á los derechos que de ellas consten los efectos que les correspondan segun la legislacion vigente en la fecha en que se hicieron los asientos reproducidos.

Se considerará para todos los efectos legales como fecha de las nuevas inscripciones, la que tenga la nota puesta al pié del título, de haber quedado éste anotado ó inscrito. Si los títulos se hubiesen extraviado y no pudiese justificarse por ningun otro documento la fecha de aquella nota ó de los asientos á que la

---

(1) Por la ley de 17 de Julio de 1877, han quedado derogados los artículos 400, 401 y 402, y regla 4ª del 398, aboliéndose en su virtud la certificacion del amillaramiento para acreditar é inscribir la posesion, y viniendo ésta á quedar reducida á un simple requisito ó trámite del expediente de informacion posesoria.

misma se refiera, no tendrá aplicacion lo dispuesto en este artículo.

Art. 12. Las nuevas inscripciones de que trata el artículo anterior, estarán libres de todo impuesto, y no devengarán otros honorarios que 3 céntimos de peseta por línea, cuando el valor de la finca ó derecho exceda de 225 pesetas. Si no excediese, se pagará la cuarta parte de las cantidades que señala la escala gradual del art. 17 del Arancel que acompaña la ley Hipotecaria.

Durante el mencionado plazo quedarán exentos los Registradores de contribucion especial impuesta sobre sus honorarios, ó de la que en lo sucesivo pudiera imponérseles.

Art. 13. Trascurrido el plazo prefijado en la presente ley, podrán tambien ser inscritos ó anotados de nuevo, los títulos que anteriormente lo hubieran sido; pero tales inscripciones ó anotaciones no perjudicarán ni favorecerán á tercero, sino desde la fecha, y devengarán los honorarios que les correspondan segun Arancel. No obstante, serán aplicables á dichos títulos las demás disposiciones de esta ley.

Art. 14. Quedarán en suspenso desde la fecha en que tenga lugar la destruccion ó pérdida de los libros del Registro, hasta la terminacion del plazo concedido, respecto de las fincas y derechos reales cuyos asientos hubieren desaparecido, los arts. 17, 20, 23 y 24 de la ley Hipotecaria, y todos los que se refieran á los efectos atribuidos por la misma á la falta de inscripcion ó anotacion de un derecho.

Igualmente quedarán en suspenso los plazos señalados en la ley Hipotecaria y en su reglamento, para la conversion de las anotaciones preventivas, en inscripciones definitivas.

El Registrador hará mencion de esta circunstancia y del presente artículo en las certificaciones que librare con referencia á dichas fincas ó derechos. Al concluir el mencionado plazo, los Registradores deberán tener formados los nuevos índices ó rectificados los existentes en la parte correspondiente á los libros destruidos.

Art. 15. Todas las actuaciones, diligencias y documentos que los interesados necesiten para hacer uso de los beneficios concedidos en la presente ley, se extenderán en papel de oficio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

1ª Desde la publicacion de esta ley, empezará á contarse en los Registros de Valls, de Montilla y de Bande el plazo fijado en el art. 3º de la misma.

2ª Lo dispuesto en el art. 14, se entenderá con efecto retroactivo para los mencionados Registros, y en su consecuencia se declara que desde que en ellos tuvo lugar el incendio ó destruccion de sus libros y papeles han quedado en suspenso las disposiciones á que se refiere el citado art. 14.

Lo tendrá entendido el Poder ejecutivo para su impresion, publicacion y cumplimiento.

Palacio de las Córtes 15 de Agosto de 1873. — (*Firmas*) (1).

(*Gaceta* de 18 de Agosto de 1873.)

INSCRIPCION DE CENSOS, FOROS Y DEMAS DERECHOS REALES.

Ley de 29 de Agosto de 1873, declarando en vigor la de 3 de Julio de 1871 que autorizó la inscripcion en los Registros de la propiedád de los censos, foros y demás derechos reales, y prorogando el plazo hasta 31 de Diciembre de 1874.

Las Córtes Constituyentes en uso de su soberanía decretan y sancionan la siguiente ley:

Artículo 1° Se de claran en su fuerza y vigor, con las modificaciones que se establecen en el artículo siguiente, la ley de 3 de Julio de 1871, que autorizó la inscripcion en los Registros de la Propiedad de los censos, foros y demás derechos de naturaleza real, adquiridos con anterioridad al 1° de Enero de 1863 y el decreto de 21 del mismo mes y año que dictó reglas para su ejecucion.

Art. 2° El plazo para verificar las inscripciones á que se refiere el artículo anterior, principiará en la fecha de la promulgacion de esta ley y terminará el 31 de Diciembre de 1874.

Lo tendrá entendido el Poder Ejecutivo para su impresion, publicacion y cumplimiento.

Palacio de las Córtes 29 de Agosto de 1873.—Emilio Castelar, Presidente.—Eduardo Cagigal, Diputado Secretario (2)

(*Gaceta* de 1° de Setiembre.)

---

(1) Véase la órden del Gobierno de la República de 31 de Diciembre de este mismo año 1873, dictando reglas para la inscripcion de los títulos en casos de incendio ó destruccion de los libros; teniéndose presente que el precepto de la ley, como se observa, es génerico y vasto, y aplicable por consiguiente, no sólo á los casos de incendio ó inundacion, sino á cualquier otro extrago que dé por resultado la destruccion total ó parcial de los libros. La expresada órden del Gobierno de la República complementa esta ley.

En estos casos se hace más violento el pago de libros que se exige á los Registradores por el Real decreto de 22 de Julio de 1876, pues apénas con el producto de las inscripciones nuevas tienen para sufragar los gastos de oficina.

(2) Véanse la ley de 3 y Real decretó de 21 de Julio de 1871 y el Real decreto de 8 de Noviembre de 1875, insertos en su respectivo lugar.

REINSCRIPCION DE TITULOS POR DESTRUCCION DE LOS LIBROS DEL REGISTRO.

Orden de 31 de Diciembre de 1873, sobre cumplimiento del artículo 248 de la ley Hipotecaria en caso de incendio ó destruccion de los libros del Registro.

La parte dispositiva dice así:

El Gobierno de la República de conformidad con lo propuesto por esa Direccion general ha acordado dictar las siguientes reglas:

1ª Al solicitar los interesados la reinscripcion de sus títulos con arreglo á lo dispuesto en la ley de 15 de Agosto último, acompañarán con los documentos, la carta de pago del impuesto que debieron satisfacer al hacer la primera inscripcion y debió quedar en su poder. Si hubiesen sufrido pérdida ó extravío los dos ejemplares de la carta de pago que se expidieren en conformidad á lo dispuesto en el artículo 248 de la ley Hipotecaria acompañarán los interesados una certificacion de la Administracion Económica, de la que resulte haberse satisfecho el impuesto correspondiente al acto ó contrato cuyo título se pretende reinscribir.

2ª Con la carta de pago ó la certificacion, presentarán una copia literal de estos documentos firmada por los mismos interesados, ó por el que la presente, ó por un testigo si este no pudiere firmar.

3ª El Registrador cotejará el original y la copia, y encontrándola exacta, pondrá con media firma el *conforme* y sellado con el del Registro, la archivará en lugar de la carta de pago original.

4ª En la carta de pago ó en la certificacion que presenten los interesados, el Registrador que se quedase con la copia en la forma expuesta, pondrá nota, expresándolo así con las formalidades de media firma y sello marcados en la regla anterior.

5ª Cuando el documento que haya de ser objeto de la reinscripcion comprend varias fincas situadas en el territorio de varios registros, al presentar á cada uno de los Registradores la carta de pago ó la certificacion, acompañarán la copia de ellas y se observarán las demás formalidades prevenidas en las reglas anteriores.

6ª En el caso de haberse destruido ó estraviado los duplicados ó copias autorizadas de las cartas de pago que los Registradores deben conservar á los efectos del citado artículo 248 sin haber desaparecido los asientos en que constan inscritos ó anotados los actos ó contratos á que las mismas se refieran, deberán solicitar de las oficinas de Hacienda una relacion certificada que comprendalas cantidades satisfechas por razon del impuesto que oportu-

namente devengarán aquellos actos y contratos, cuya relacion quedará archivada en el Registro. (1)

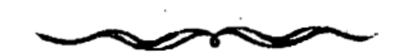
De órden del Gobierno de la República lo digo á V. I. para su inteligencia y efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 31 de Diciembre de 1873.—Rio y Ramos.—Sr. Director general de los Registros civil de la Propiedad y del Notariado. (2)

(*Gaceta* de 11 de Enero de 1874).

---

(1) Desempeñando hoy el Registrador el cargo tambien de liquidador del Impuesto de derechos reales, tiene en su poder todos los datos y no vemos precision de que acuda á la Administracion de la provincia. El mismo podria librar la certificacion, como tal liquidador recaudador, y despues como Registrador archivarla. Esta medida facilitaria las operaciones para la inscripcion del título.

(2) Esta orden sirve de complemento á la ley de 15 de Agosto de 1873.



AÑO DE 1874.

CAPITALIDAD DE LOS REGISTROS.

Decreto de 28 de Marzo de 1874 dictando reglas para alterar la capitalidad de los Registros.

Como Presidente del Poder ejecutivo de la República, de conformidad con el dictámen del Consejo de Estado en pleno, y á propuesta del Ministro de Gracia y Justicia, vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1° La capitalidad de los Registros de la Propiedad, ó el lugar en que residen actualmente las oficinas de los mismos, no podrá alterarse sino en los casos y prévias las formalidades establecidas en el presente decreto.

Art. 2° El Gobierno podrá acordar la traslacion de la capitalidad de los Registros, con sujecion á las reglas siguientes:

1ª Que existan motivos de conveniencia pública suficientemente acreditados en el expediente que al efecto se instruirá en la Direccion general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado.

2ª Que se dé audiencia en dicho expediente á los Ayuntamientos de los pueblos comprendidos en la demarcacion del Registro y á la Diputacion provincial.

3ª Que el Registrador de la Propiedad, el Juez de primera instancia ó el Tribunal de partido, en su caso, y la Sala de gobierno de la Audiencia respectiva, informen sobre la utilidad, ventajas ó inconvenientes de la traslacion.

4ª Que sea oido el Consejo de Estado.

Art. 3° Anotada la traslacion de la capitalidad de un Registro en conformidad á lo prescrito en el artículo anterior, el Presidente de la Audiencia dictará las órdenes oportunas para que desde luégo se lleve á efecto, procurando que tengan el debido cumplimiento en la parte correspondiente y con las modificaciones que el caso exija, las reglas que se expresan en los artículos 6°, 7° y 8° de este Decreto.

Art. 4° Procederá la traslacion provisional de las oficinas cuan-

do los Registradores por circunstancias extraordinarias, ó por hallarse amenazada ú ocupada la poblacion por enemigos ó rebeldes, no pudieren desempeñar materialmente sus funciones, ó para ejercerlas tuviesen que reconocer necesariamente como legítimos actos ó documentos autorizados por aquéllos.

Fuera de estos casos, los Registradores no estarán obligados á salir del lugar de la residencia de su oficina; y serán acreedores á recompensa, si continuando en el ejercicio de su cargo y limitándose á él, procurasen la conservacion y custodia de los libros y documentos del Registro. Esta recompensa será considerada como un mérito especial á los efectos de la regla 2ª del art. 303 de la ley Hipotecaria. (1)

Art. 5º Los Registradores que se encuentren en los casos á que se refiere el artículo anterior solicitarán la traslacion de la oficina por medio de oficio que dirigirán á la Autoridad judicial delegada de antemano para la inspeccion del Registro, á fin de que la misma designe el pueblo ó lugar á donde deba trasladarse. Dicha Autoridad, lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Presidente de la Audiencia, indicándo al propio tiempo el lugar que crea más seguro, á fin de que dicho Presidente resuelva lo que proceda. Si la urgencia del caso lo exigiese podrá la Autoridad delegada designar por sí mismo el punto á que deban trasladarse las oficinas, á reserva de dar cuenta de ello al Presidente.

Se procurará que las oficinas no salgan del territorio comprendido dentro de la circunscripcion del Registro; si esto no pudiese tener lugar y hubiere de verificarse la traslacion á punto de diferente territorio, será indispensable la autorizacion del Presidente de la Audiencia.

Art. 6º Acordada la traslacion provisional de un Registro, se pondrá en conocimiento del Gobierno y se anunciará en la *Gaceta* de Madrid y en el *Boletin* de la provincia respectiva, indicándose el dia en que ha quedado instalado y abierto al público en el lugar á que ha sido trasladado.

Art. 7º La traslacion se verificará siempre á costa y bajo la responsabilidad del Registrador, el cual podrá si lo creyere indispensable impetrar el auxilio de las autoridades para la debida custodia de los libros y documentos del Registro.

Observará además, las reglas siguientes:

1ª Al cerrar el Registro en el dia anterior inmediato al en que comience á verificarse la traslacion de la oficina, extenderá el Registrador la diligencia de cierre en la forma prevenida en el

---

(1) Reformado el art. 303 por la ley de 21 de Julio de 1876, inserta más adelante, la regla 2ª del mismo, ha quedado reducida después de enumerarse los tres turnos, uno para la mejor clase y mayor antigüedad, otro para la autoridad absoluta, y el otro de libre eleccion, objeto de la regla primera, á los términos mismos en que se hallaba concebido el párrafo 2º de dicha regla 2ª en la ley, por lo que como el espíritu y fin de este Decreto es premiar ese servicio á los Registradores, creemos que dicho precepto está en armonia con el último turno de que se ocupaba la regla 1ª del art. 303 tal como se encuentra hoy, pues de otro modo quedarian postergados y perjudicados, sin que para nada se tuviese en cuenta aquel mérito especial.

art. 242 de la ley Hipotecaria y 157 del reglamento general dictado para su ejecucion añadiendo ántes de la fecha las siguientes palabras: «Y no volverá á abrirse este Diario hasta que se haya trasladado esta oficina al pueblo de..... en el que continuará establecido provisionalmente este Registro, segun providencia del.....»

2ª Instalado el Registrador con su oficina en su nueva residencia, lo pondrá en conocimiento de la Autoridad designada para ejercer la delegacion, la cual practicará lo más pronto que le sea posible una visita extraordinaria que tendrá por único objeto inventariar sumariamente todos los libros y legajos de que se componga el Registro, á fin de hacer constar en todo tiempo, el número y estado de los mismos, después de la traslacion, pudiendo para la mayor brevedad referirse á la última visita ó inventario si de éste resulta el verdadero estado de la oficina.

3ª Terminada la visita el delegado señalará el dia en que deba abrirse de nuevo el Registro, mandando al mismo tiempo que se anuncie con la mayor publicidad y con la debida anticipacion.

4ª Si resultare haberse extraviado algun libro ó documento, el Delegado procederá á lo que haya lugar con arreglo á derecho teniendo presente lo dispuesto en la ley de 15 de Agosto de 1873. De todos modos, y cualquiera que sea el resultado, se dará conocimiento al Presidente de la Audiencia.

Art. 8º Al acordar el presidente de la Audiencia la traslacion provisional de un Registro, designará, con arreglo á lo prevenido en los arts. 268 de la ley Hipotecaria y 208 del reglamento general, la Autoridad judicial que haya de ejercer la delegacion sobre dicha oficina.

Art. 9º Tan luego como desaparezcan las circunstancias extraordinarias que hayan motivado la traslacion provisional, deberá el Registrador ponerlo en conocimiento del Presidente de la Audiencia por conducto del Delegado, á fin de que dicha Autoridad le faculte para restituirse al pueblo de la cabeza del Registro. Si el presidente estimase que habian desaparecido aquellas circunstancias, le autorizará para ello, debiendo observarse las mismas reglas prescritas anteriormente para la traslacion, con las variaciones que en los asientos del Diario motive la reinstalacion.

Art. 10. Se considerarán feriados, y durante ellos no correrán los términos fatales establecidos para las operaciones del Registros, los dias comprendidos desde el siguiente al en que se extendió la diligencia de cierre prevenida en el art. 7º hasta el en que en virtud de acuerdo del Delegado se abra de nuevo el Registro en el pueblo á que hubiese sido trasladado.

Art. 11. El presente decreto se entenderá como adicional al reglamento general dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria.

Las Carreras 28 de Marzo de 1874.—Francisco Serrano. — El Ministro de Gracia y Justicia, Cristino Martos.

(*Gaceta* de 11 de Abril de 1874.)

Como complementaria, y para el mejor cumplimiento de este decreto, se dictó la siguiente

ORDEN CIRCULAR DE LA DIRECCION.

La parte dispositiva dice así:

Esta Direccion general, con el fin de procurar el cumplimiento de lo dispuesto en el citado decreto y de regularizar al propio tiempo la situacion anormal en que se hallan varios Registros, ha dictado las prevenciones siguientes:

1ª Los Presidentes de las Audiencias pondrán en conocimiento de la Direccion, en el término más breve bosible, las traslaciones provisionales que hubiesen autorizado, indicando el pueblo á donde hayan sido trasladadas las oficinas de cada Registro y el dia en que quedaron instaladas en el lugar de su nueva residencia.

Al propio tiempo cuidarán de que se anuncien dichas traslaciones en la *Gaceta de Madrid* y en el *Boletin* de la provincia á que corresponda el Registro.

2ª Los mismos Presidentes designarán, si ya no lo hubieren verificado, la autoridad judicial que haya de ejercer la delegacion cerca de la oficina trasladada.

3ª Los delegados practicarán, lo más pronto que sea posible, la visita extraordinaria prevenida en la regla 2ª del art. 7º del mencionado decreto.

4ª Cuando desaparezcan, á juicio del Presidente, las circunstancias extraordinarias que motivaron la traslacion provisional, procederán conforme á lo dispuesto en el art. 9º, teniendo presente además las reglas consignadas en los 6º, 7º y 8º

5ª Tambien se observarán estas mismas reglas en aquéllas, traslaciones que, habiendo sido autorizadas con anterioridad á la publicacion del decreto de 28 de Marzo, no se hubieren llevado á efecto.

Lo que comunico á V. S. para su inteligencia y efectos consiguientes. Dios guarde á V. S. muchos años. Madrid 10 de Abril de 1874.—El Director general, José Gallego Diaz.—Sr. Presidente de la Audiencia de..... (1).

(*Gaceta* de 19 de Abril de 1874.)

---

(1) La clasificacion general de los Registros y cuadros de fianzas, y el real decreto aprobándolo, son de fecha 24 de Octubre de 1874, en el cual se expresan con sus nuevas categorías los que fueron elevados por virtud del real decreto de 7 de Julio de 1878, señalándose tambien oportunamente los que están subvencionados por el Gobierno á causa de la escasez de sus rendimientos.

En 13 de Diciembre de 1875 se dictó un real decreto mandando organizar el Registro de Ciudad-Rodrigo, que todavía está vigente.

En 21 de Julio de 1876 se expidió otro para convalidar los csientos hechos en los librcs durante la guerra civil.

CERTIFICACIONES EN FAVOR DEL ESTADO.

Orden de 23 de Abril de 1874 comunicada por el Ministerio de Hacienda á la Direccion de Propiedades y derechos del Estado (1).

La parte dispositiva dice así:

El Presidente del Poder ejecutivo de la República, conformándose con lo propuesto por la Seccion de Letrados é Intervencion general de este Ministerio, se ha servido resolver:

1º Que cuando los representantes de la Administracion tengan necesidad de certificaciones sobre extremos que consten en los Registros de la Propiedad, deben pedirlos al Juez del distrito correspondiente.

2º Que el Tesoro público debe abonar á los Registradores los derechos que les correspondan por las certificaciones de que se trata.

3º Que los Registradores deben expedir las certificaciones que por conducto de los respectivos Jueces soliciten los representantes de la Administracion, á reserva de que el Estado abone en su dia los derechos que devengue.

4º Que se ponga en conocimiento del Ministerio de Gracia y Justicia esta resolucion en lo que se refiere á las dudas suscitadas por los funcionarios de Hacienda significándose al mismo Ministerio la necesidad de que los Registradores no dejen de expedir las certificaciones que necesiten los representantes de la Administracion por falta de crédito para pagar los honorarios que por las mismas se devenguen.

5º Que la Direccion general de Propiedades y derechos del Estado, al redactar el presupuesto de las obligaciones de su ramo para el ejercicio de 1874-75, incluya entre los que figuran hoy en el cap. 41 el crédito necesario para satisfacer los de que se trata bajo el concepto de «honorarios por las certificaciones que expidan los Registradores de la Propiedad á instancia de la Administraeion sobre derechos reales ó bienes inmuebles.»

Y 6º Que en cuanto á las obligaciones de la misma procedencia desde que empezó á regir la ley Hipotecaria hasta fin de Junio próximo, las reclamaciones hechas ó que se hicieren se cursen á la expresada Direccion general, para que siguiendo el procedimiento que rige para cualquiera obligacion de ejercicios cerrados, pueda consultar su pago en cada caso á este Ministerio con cargo á la cantidad preventiva que se consigne para las que carecen de crédito legislativo en el inmediato presupuesto.

Lo que de órden del citado Presidente del Poder ejecutivo de la República comunico á V. I. para su conocimiento y efectos que procedan. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 23 de

---

(1) Conforme con la doctrina establecida en el art. 232 del Reglamento dictado para la ejecucion de la vigente ley Hipotecaria.

Abril de 1874.—Echegaray.— Sr. Director general de Propiedades y derechos del Estado.

PUBLICACION DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCION.

En 18 de Junio de 1874 se dictó una órden por el Presidente del Poder Ejecutivo de la República disponiendo que las resoluciones de la Direccion sean fundadas y se publiquen en la *Gaceta de Madrid* cuando se refieran á expedientes de consultas sobre inteligencia y aplicacion de la Ley Hipotecaria y á la decision de los recursos gubernativos entablados contra la negativa de los Registradores á inscribir los títulos que para ello se presentan.

Fúndase esta disposicion en que al atribuir la ley. á la Direccion general de los Registros, la facultad de resolver gubernativamente, en última instancia, las cuestiones relativas al Registro de la Propiedad obedeció al pensamiento expresado en las exposiciones de motivos que preceden á las leyes de 8 de Febrero de 1861 y 21 de Diciembre de 1869, de formar con dichas resoluciones una jurisprudencia tan general como ajustada al espíritu de la ley, complemento necesario del precepto escrito del legislador que estableciendo la unidad de doctrinas, evite la diversidad de prácticas perjudiciales al prestigio de la ley; y en que tal objeto es imposible de conseguir sin que las resoluciones se funden y además se publiquen en la *Gaceta oficial de Madrid.*

Esta órden marca una verdadera época de importancia en las resoluciones de la Direccion de los Registros.

Fué publicada en la *Gaceta* de 21 Junio 1874.

INDICES DEL REGISTRO MODERNO.

Orden de 16 de Julio de 1874, anulando las providencias del Presidente de la Audiencia de Albacete y Juez de Almodóvar del Campo sobre pago de los gastos de formacion de índices modernos.

Estracto.—Trasladados del Registro de la propiedad de Almodóvar del Campo, á otros puntos, dos Registradores que sucesivamente lo desempeñaron y practicada la visita extraordinaria, con tal motivo prevenida en el reglamento de la ley Hipotecaria, se observó la falta de algunos índices modernos. El Presidente de la Audiencia de Albacete dictó providencia ordenando se procediese á la formacion de dichos índices por cuenta de ambos funcionarios. Graduados en 3.000 y 400 reales los gastos de ese trabajo segun las épocas respectivas á cada uno, se dió órden al Juez para que se reclamasen ambas cantidades, dictándose con posterioridad otra para que se procediese contra la fianza de uno de éllos;

procediéndose por último por órden del Juez por la vía de apremio, al embargo de bienes retencion de honorarios y otras sumas hasta que se obtuvieron ambas cantidades y se entregaron al Registrador interino para que con ellas atendiese á realizar la formacion de los consabidos índices.

Elevada queja contra estas providencias y acuerdos, instruido el oportuno expediente, recayó resolucion; la cual en su parte dispositiva dice asi:

El Presidente del Poder ejecutivo de la República, de conformidad con lo propuesto por V. I. y con lo informado por la Seccion de Estado y Gracia y Justicia del Consejo de Estado, se ha servido resolver:

1° Se declaran nulas las providencias y acuerdos del Presidente de la Audiencia de Albacete y Juez de Almodóvar por las cuales se exigió á los Registradores D. J. R. M. y D. J. F. M. Registradores que han sido de Almodóvar, las sumas de 3.000 reales y 400 reales respectivamente señaladas por el Registrador interino como necesarias, para formar y rectificar los índices del Registro así como tambien los acuerdos sucesivos que determinaron la forma de hacer efectiva la cantidad correspondiente al primero de los funcionarios indicados.

2° Se declaran asimismo nulos todos los procedimientos seguidos para llevar á efecto el embargo y venta de los muebles de la casa del R. M. así como las demás retenciones que se efectuaron, debiendo devolver al interesado, si ya no se hubiere hecho, las sumas embargadas y retenidas, así como las pertenecientes á F. M.

3° Que el Registrador actual de Almodóvar proceda á la formacion ó rectificacion de los índices del Registro.

Y 4° Que se imponga á los expresados Registradores la multa que el Presidente de la Audiencia de Albacete estime conveniente segun lo prescrito en el art. 322 de la ley Hipotecaria.

Lo que de órden del mismo Sr. Presidente digo á V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 16 de Julio de 1874.—Alonso Martinez.—Señor Director general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado (1).

(*Gaceta* de 17 de Julio de 1874.)

CAPELLANIAS COLATIVAS.

Orden de 22 de Agosto de 1874, determinando la forma ó con qué circunstancias podrán inscribirse en los Registros los bienes que pertenecieron á Capellanías colativas.

DECRETO.

Como Presidente del Poder Ejecutivo de la República, de con-

(1) Tiene relacion con la materia la órden de 28 de Setiembre de 1874.

formidad con lo propuesto por el Ministro de Gracia y Justicia, y de acuerdo con el Consejo de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1° Los bienes que pertenecieron á las Capellanías colativas que declaran extinguidas el Convenio-ley de 24 de Junio de 1867 é Instruccion del 25, y que en cumplimiento de lo dispuesto en la ley de 19 de Agosto de 1841, hubieren sido adjudicados ó se adjudicaren á consecuencia de sentencia firme dictada por los Tribunales ordinarios en juicio en que el Ministerio fiscal haya sido ó fuere oido en representacion del Estado, podrán inscribirse en los Registros de la propiedad, aunque no se presente el traslado de la órden ministerial declarativo de haber sido exceptuados, en conformidad al artículo 3° de la ley de 11 de Julio de 1856, siempre que se llenen los demás requisitos prevenidos en las disposiciones vigentes.

Art. 2° En todos los casos no señalados en el artículo anterior, los Registradores observarán lo prescrito en el art. 14 del Real decreto de 12 de Agosto de 1871.

Dado en Madrid á 22 de Agosto de 1874.—Francisco Serrano. —El Ministro de Gracia y Justicia, Manuel Alonso Martinez.

(*Gaceta* de 28 de Agosto de 1874.)

(Véanse las resoluciones de la Direccion de 10 de Febrero y 30 de Octubre de 1875, por lo que respecta á censos sobre bienes de Capellanías.)

La legislacion de Capellanías es algo complicada y difícil. Institucion que fué, no puede, sin embargo, decirse que haya quedado completamente sepultada en las páginas de la historia. Todavía se sienten sus efectos; todavía los Registradores de la propiedad tienen que inscribir bienes de esa procedencia, y Abogados y Jueces como autoridades administrativas que consultar y aplicar á los casos que se les ofrecen, las leyes y disposiciones que regulan esta fundacion. No es nuestro propósito penetrar en el vasto campo de su estudio; mas para facilitarlo, en caso conveniente citaremos únicamente las disposiciones que hacen relacion á la materia é importa mas conocer.

Ley 1ª, tít. 12, libro 1° de la Novísima Recopilacion.

Ley 13, tít. 10, libro 1° de id.

Ley 6ª, tít. 12, libro 1° de id., por la que se declaró que en las frases prohibitivas del Real decreto de 28 de Abril de 1789 debian entenderse comprendidas las Capellanías y toda fundacion perpétua.

Real decreto de 30 de Agosto de 1836 restableciendo en su fuerza y vigor la ley de 11 de Octubre de 1820.

Aclaraciones de 18 y 19 de Mayo y 19 de Junio hechas por las Córtes de 1821.

Ley de 2 de Setiembre de 1841.

Ley de 19 de Agosto de 1841.

Real decreto de 11 de Marzo de 1843.

Reales órdenes de 17 de Enero, 29 de Julio y 20 de Setiembre de 1847.

Reales órdenes de 12 de Febrero 1° de Mayo y 7 de Octubre de 1850.

Real órden de 20 de Mayo de 1851.

Concordato de 16 de Marzo de 1851 publicado como ley en 17 de Octubre de id.

Real decreto de 30 de Abril de 1852.

Circular de 28 de Marzo de 1853 y dos Reales órdenes de 1° de Junio de dicho año.

Convenio-ley de 24 de Junio de 1867 é Instruccion de 25 de idem, suspensos primero y luégo restablecidos por decreto de 24 de Julio de 1874 y aclaratorias.

El art. 14 de la Real órden de 12 de Agosto de 1871, dice así:

Art. 14. Los Registradores de la propiedad suspenderán la inscripcion por defecto subsanable de los bienes conmutados por los Diocesanos mientras no se presente el traslado de la órden ministerial declarativa de haber sido esceptuados, en conformidad al art. 3° de la ley de 11 de Julio de 1856.

ASIMILACION DE LOS FUNCIONARIOS
DE LA DIRECCION Á LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD.
DECRETO.

Teniendo en consideracion las razones expuestas por el Ministro de Gracia y Justicia, y de conformidad con el Consejo de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1° Los funcionarios que hubieren ingresado en la Direccion general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado en virtud de oposicion quedan asimilados á los Registradores de la propiedad para los efectos de las reglas 1ª y 2ª del artículo 303 de la ley Hipotecaria.

Art. 2° El Subdirector y los Oficiales de la Direccion se asimilarán á los Registradores de primera clase.

Los Auxiliares primeros y segundos á los Registradores de segunda.

Los Auxiliares terceros á los Registradores de tercera.

Los Auxiliares cuartos á los Registradores de cuarta.

Art. 3° En cualquier tiempo que los funcionarios, procedentes de la Direccion general, concurrieren juntos, si tuvieren derecho preferente al de otros aspirantes de la clase de Registradores, se observará entre ellos el órden que les correspondiere, con arreglo á su escalafon especial.

Art. 4° Los funcionarios comprendido en el art. 1° que no hubieren servido en la Direccion general cinco años por lo ménos, en ningun caso podrán ser nombrados Registradores de la propiedad.

Art. 5º El Subdirector, los Oficiales y los Auxiliares de primera y segunda clase de la Direccion general que, teniendo las condiciones señaladas en el artículo anterior, no hubieren servido dichas plazas dos años al ménos, no quedarán asimilados para los efectos del art. 2º con los Registradores de primera y segunda clase. Se le imputará conjuntamente al Subdirector el tiempo que hubiere desempeñado dicha plaza y la de Oficial.

Dado en Madrid á 22 de Agosto de 1874.—Francisco Serrano.—El Ministro de Gracia y Justicia, Manuel Alonso Martinez (1).

(*Gaceta* de 3 de Setiembre de 1874.)

FALTAS DE LOS REGISTRADORES.

Orden de 23 de Setiembre de 1874 sobre competencia de la Direcion para conocer de las faltas ó informalidades cometidas por los Registradores, y no de aquellos que incumben á los Tribunales.

Por D. J..... G..... S..... se acudió en 1871 al Juez de primera instancia de Coria denunciando varias faltas cometidas por el Registrador al extender en una forma indebida ciertas inscripciones y anotaciones preventivas, y haber percibido en su consecuencia honorarios que no le correspondian.

Como fácilmente se observa, la reclamacion comprende dos extremos: uno la correccion gubernativa de las faltas que se dicen cometidas por el Registrador, y otro que se condenara á éste á la devolucion del exceso de honorarios indebidamente percibidos.

A lo primero alcanza la Direccion de los Registros; pero lo segundo debe ser objeto de la resolucion de los Tribunales de Justicia.

En este sentido, y á virtud del expediente instruido con tal motivo, se dictó la Real órden cuya parte dispositiva dice así:

El Presidente del Poder Ejecutivo de la República, de conformidad con lo propuesto por V. I. y lo informado por el Consejo de Estado en pleno, se ha servido resolver que esa Direccion general debe conocer de la reclamacion producida por D. J.... G....

---

(1) Este decreto no se halla basado en principios de estricta justicia y verdadera equidad, pues contiene un esclusivismo que no lo hace muy loable. Asimila los cargos de la Direccion á los Registros; pero no los Registros á los cargos de la Direccion. Para ingresar en la Direccion no se exige edad determinada en la ley Hipotecaria, miéntras que para ser Registrador se señala como requisito haber cumplido 25 años. De aquí que un Auxiliar al trascurso de cinco años, puede á la edad de 25, aspirar á un Registro de segunda clase, y por el contrario, el que no sea Auxiliar á esa edad todavía, no ha entrado en la clase de Registrador.

Tambien parece algo anómalo, que un individuo que tiene la honra de pertenecer á un Cuerpo superior y más elevado, descienda de él y codicie un cargo que se reputa inferior, perdiendo su mejor categoría y honores. Mas el ejemplo ha venido á confirmarlo.

S..... contra D. J..... J..... S..... en cuanto se denuncian las faltas cometidas por este funcionario al extender ciertos asientos en los libros, cuyas faltas apreciará y corregirá ese Centro directivo con arreglo á los dispuesto en la ley Hipotecaria y su reglamento, debiendo abstenerse de resolver, por falta de competencia, los demás extremos solicitados por G..... S...., á quien se reserva su derecho para que pueda utilizarlo en la forma y modo que proceda conforme á las leyes y lo acordado.

Lo que comunico á V. I. para su inteligencia, cumplimiento y efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años.—Madrid 23 de Setiembre de 1874.—Alonso.—Sr. Director general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 27 de Setiembre de 1874).

(Omitimos la cita de nombres por no juzgarlos necesarios para el conocimiento de la disposicion, y la insercion del texto íntegro, por no dar mucho volúmen á esta coleccion).

(Véanse la órden de 28 de Setiembre de 1874 y las resoluciones de la Direccion de los Registros de 29 de Abril y 16 de Diciembre de 1874, 25 de Noviembre de 1875, 4 de Marzo, 10 de Abril y 3 de Junio de 1876, 19 de Enero, 23 y 27 de Julio de 1877).

(Véase por lo que respecta al carácter de las resoluciones de de la Direccion y de los recursos que caben contra sus resoluciones, la Real órden de 20 de Mayo de 1878 declarando improcedente el recurso contencioso).

RECTIFICACION DE INDICES.

Orden de 28 de Setiembre de 1874, declarando no haber lugar á exigir responsabilidad alguna á los herederos de un Registrador por no haber hecho éste debidamente la rectificacion de los índices antiguos.

Habiendo fallecido el Registrador de la Propiedad de Betanzos se examinaron en la visita girada al Registro los libros de Indices de los asientos antiguos y otros varios que el mismo Registrador difunto habia firmado para rectificar y completar aquéllos, observándose en estos últimos índices algunos defectos ú omisiones.

Nombrado nuevo Registrador, se negó éste á rectificar dichos errores ú omisiones, en la creencia de que no estaba obligado á hacerlo, protestando en el acto de la toma de posesion de toda responsabilidad. Mas el Presidente de la Audiencia acordó que el nuevo Registrador procediese á dicha rectificacion por cuenta de la herencia del difunto.

Promovido con este motivo el oportuno expediente, y seguido por sus trámites, recayó órden general reconociendo como no podia ménos que la ley Hipotecaria castiga sólo al Registrador que no tuviese concluidos ó completados sus índices en el plazo mar-

cado con la pena, digámoslo así, de remocion; pero no impone responsabilidad alguna á los herederos del Registrador por las faltas ú omisiones que éste hubiese cometido al verificar dicha operacion.

La parte dispositiva de dicha órden dice así:

El Presidente del Poder Ejecutivo de la República, de conformidad con lo propuesto por V. I. y lo informado por la Seccion de Estado y Gracia y Justicia del Consejo de Estado, se ha servido desestimar el recurso de alzada interpuesto por D. J..... M..... P....., Registrador de la Propiedad de Betanzos, contra el acuerdo dictado por esa Direccion general en 13 de Octubre del añó último, y en su consecuencia declarar confirmando éste acuerdo, que no há lugar á exigir la responsabilidad administrativa por las faltas que se suponen cometidas por D. A..... A....., Registrador que fué de dicha ciudad, al reformar y completar los Indices de la antigua Contaduría de Hipotecas sobre los bienes relictos á su fallecimiento, en cuya posesion se halla constituida su hija y heredera Doña I..... A.....

Lo que digo á V. I. para su inteligencia y efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 28 de Setiembre de 1874.—Alonso.—Sr. Director general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 10 de Octubre de 1874).

(Hemos hecho asimismo abstraccion de los nombres propios por la misma razon que dejamos apuntada).

CLASIFICACION DE LOS REGISTROS.

Decreto de 24 de Octubre de 1874, clasificando definitivamente los Registros de la propiedad y fianzas señalados á los mismos con las modificaciones introducidas por el Real decreto de 7 de Julio de 1878.

DECRETO.

Atendiendo á las razones expuestas por el Ministro de Gracia y Justicia, de conformidad con el parecer del Consejo de Estado y de acuerdo con el Consejo de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1° En cumplimiento de lo que dispone el art. 260 del Reglamento dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria, se aprueba y regirá desde la publicacion de este decreto, la clasificacion general de los Registros de la propiedad y cuadro de las fianzas respectivamente señaladas, conforme expresa el adjunto estado.

Art. 2° Los Registradores que se hallan desempeñando Registros que segun dicho estado pasan á clase inferior de la que hasta ahora tenian, conservarán sus derechos para los efectos de la

ley Hipotecaria y su reglamento y demás disposiciones vigentes, continuando asimismo con todas las obligaciones impuestas en la actualidad en lo que concierne á su cargo y clase.

Art. 3º Los Registradores que sirven Registros que pasan á clase superior adquirirán la nueva categoría; pero ésta no les dará preferencia para los efectos de las reglas 1ª y 2ª de los artículos 303 de la ley Hipotecaria y 2ª y 3ª del 261 del reglamento cuando concurran con otros Registradores más antiguos en la clase á que aquéllos dejan de pertenecer y en la que ingresen ó en la intermedia (1).

Art. 4º Los Registradores cuyas fianzas sean inferiores á las señaladas nuevamente á sus Registros, deberán completarlas con sujecion á las reglas de los artículos 273 y siguientes del reglamento de la ley Hipotecaria, ó en su defecto como previene el artículo 305 de la misma.

Si dichas fianzas fuesen mayores, podrán solicitar la devolucion del exceso, excepto cuando conserven categoría superior á la clase de los Registros que desempeñan.

Esta devolucion no podrá obtenerse hasta pasados tres años desde la publicacion de este decreto, prévias las formalidades de la ley y su reglamento, para acordar toda devolucion de fianza.

Art. 5º Cuando los Registradores conservaren categoría superior á la de los Registros que sirven, la fianza consistirá en el tipo mínimo de las señaladas á los Registros de la categoría que se les reserva.

Madrid 24 de Octubre de 1874.—Francisco Serrano.—El Ministro de Gracia y Justicia, Eduardo Alonso y Colmenares.

Clasificacion general de los Registros de la propiedad.

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase.	Fianza. — *Pesetas.*
Agreda	Búrgos	4ª	1,000
Aguilar	Sevilla	2ª	3,000
Albacete	Albacete	2ª	2,500
Alba de Tormes	Valladolid	3ª	1,875
Albaida	Valencia	2ª	2,875
Albarracin	Zaragoza	4ª	1,125
Alberique	Valencia	2ª	2,500
Albocacer	Valencia	4ª	1,500
Albuñol	Granada	3ª	2,125
Alburquerque	Cáceres	4ª	1,125
Alcalá de Guadaira	Sevilla	3ª	1,875

(1) Tengan presente la reforma del art. 303 de la ley y los títulos 11 y 12 del reglamento que se insertan más adelante.

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. — *Pesetas.*	
Alcalá de Henares..........	Madrid......	1ª	7,500	
Alcalá la Real..............	Granada	3ª	2,250	
Alcántara.................	Cáceres	3ª	1,750	
Alcañices.................	Valladolid...	4ª	1,125	S.
Alcañiz...................	Zaragoza	4ª	1,250	
Alcaráz...................	Albacete	4ª	1,250	S.
Alcázar de San Juan........	Albacete	3ª	1,750	
Alcira....................	Valencia	2ª	3,875	
Alcoy....................	Valencia.....	3ª	1,875	
Alfaro...................	Búrgos	4ª	1,000	S.
Algeciras................	Sevilla	3ª	1,750	
Alhama..................	Granada.....	4ª	1,125	
Aliaga..................	Zaragoza....	4ª	1,375	
Alicante.................	Valencia.....	2ª	2,500	
Almaden.................	Albacete	4ª	1,000	S.
Almagro.................	Albacete	3ª	1,750	
Almansa.................	Albacete	4ª	1,250	
Almazan.................	Búrgos	4ª	1,250	
Almendralejo.............	Cáceres	2ª	2,625	
Almería..................	Granada.....	2ª	2,500	
Almodóvar del Campo......	Albacete	3ª	1,750	
Alora....................	Granada.....	3ª	1,750	
Allariz..................	Coruña	4ª	1,125	
Amurrio.................	Búrgos......	4ª	1,250	S.
Andújar.................	Granada	2ª	2,750	
Antequera...............	Granada.....	3ª	2,000	
Aoiz....................	Pamplona ...	4ª	1,375	
Aracena.................	Sevilla	3ª	1,875	
Aranda de Duero..........	Búrgos......	3ª	1,750	
Arcos de la Frontera........	Sevilla	3ª	2,000	
Archidona...............	Granada	3ª	2,125	
Arenas de San Pedro.......	Madrid......	4ª	1,125	S.
Arenys de Mar............	Barcelona ...	2ª	3,500	
Arévalo.................	Madrid......	3ª	2,375	
Arnedo..................	Búrgos......	4ª	1,125	
Arzúa...................	Coruña......	4ª	1,125	
Astorga.................	Valladolid ...	3ª	1,750	
Astudillo................	Valladolid ...	3ª	1,875	
Ateca...................	Zaragoza	3ª	2,125	
Atienza.................	Madrid	4ª	1,125	
Avila...................	Madrid	2ª	2,625	
Avilés..................	Oviedo	3ª	1,875	
Ayamonte................	Sevilla......	4ª	1,250	
Ayora...................	Valencia.....	4ª	1,125	
Azpeitia................	Pamplona ...	3ª	2,250	
Badajoz.................	Cáceres	2ª	2,500	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. Pesetas.	
Baena	Sevilla	2ª	2,500	
Baeza	Granada	2ª	2,625	
Balaguer	Barcelona	2ª	3,750	
Balmaseda	Búrgos	4ª	1,500	
Baltanás	Valladolid	3ª	1,875	
Bande	Coruña	4ª	1,125	
Barbastro	Zaragoza	3ª	2,000	
Barcelona	Barcelona	1ª	25,000	
Barco de Avila	Madrid	4ª	1,125	
Baza	Granada	2ª	2,500	
Becerreá	Coruña	4ª	1,000	S.
Béjar	Valladolid	4ª	1,250	
Belchite	Zaragoza	4ª	1,250	
Belmonte	Albacete	4ª	1,375	
Belmonte	Oviedo	3ª	2,000	
Belorado	Búrgos	4ª	1,500	
Benabarre	Zaragoza	3ª	1,871	
Benavente	Valladolid	3ª	1,750	
Berga	Barcelona	3ª	1,750	
Berja	Granada	3ª	2,375	
Bermillo de Sallago	Valladolid	4ª	1,000	S.
Betanzos	Coruña	3ª	1,750	
Bilbao	Búrgos	2ª	2,500	
Boltaña	Zaragoza	4ª	1,250	
Borja	Zaragoza	2ª	2,500	
Brihuega	Madrid	4ª	1,250	
Briviesca	Búrgos	3ª	2,125	
Bujalance	Sevilla	3ª	1,750	
Búrgo de Osma	Búrgos	3ª	1,875	
Búrgos	Búrgos	2ª	4,000	
Cabra	Sevilla	3ª	2,250	
Cáceres	Cáceres	2ª	2,500	
Cádiz	Sevilla	2ª	2.500	
Calahorra	Búrgos	3ª	1,750	
Calamocha	Zaragoza	4ª	1,125	
Calatayud	Zaragoza	2ª	3,000	
Caldas de Reyes	Coruña	4ª	1,125	
Callosa de Ensarriá	Valencia	3ª	1,750	
Cambados	Coruña	4ª	1,125	
Campillos	Granada	3ª	2,125	
Cangas de Onís	Oviedo	4ª	1,250	
Cangas de Tineo	Oviedo	4ª	1,250	
Canjayar	Granada	3ª	2,250	
Cañete	Albacete	4ª	1,000	S.
Cañiza	Coruña	4ª	1,125	
Caravaca	Albacete	3ª	1,750	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. — *Pesetas.*	
Carballo...................	Coruña.......	4ª	1,375	
Carlet.....................	Valencia.....	3ª	1,750	
Carmona....................	Sevilla.......	3ª	2,125	
Carrion de los Condes.......	Valladolid...	2ª	2,500	
Cartagena..................	Albacete....	1ª	5,000	
Caspe......................	Zaragoza....	3ª	1,750	
Castellon de la Plana.......	Valencia.....	2ª	2,500	
Castellote.................	Zaragoza....	3ª	1,875	
Castro del Rio.............	Sevilla......	4ª	1,250	
Castrojeriz................	Búrgos......	2ª	2,500	
Castropol..................	Oviedo......	4ª	1,375	
Castro-Urdiales............	Búrgos......	4ª	1,125	S.
Castuera...................	Cáceres.....	3ª	1,750	
Cazalla....................	Sevilla.......	3ª	1.750	
Cazorla....................	Granada.....	3ª	1,750	
Cebreros...................	Madrid......	4ª	1,000	
Celanova...................	Coruña.......	4ª	1,125	
Cervera....................	Barcelona....	2ª	3,125	
Cervera del Rio Alhama.....	Búrgos......	4ª	1,125	S.
Cervera del Rio Pisuerga....	Valladolid...	3ª	2,125	
Ceuta......................	Sevilla.......	4ª	1,000	S.
Cieza......................	Albacete.....	2ª	2,625	
Cifuentes..................	Madrid......	4ª	1,000	S.
Ciudad-Real................	Albacete....	2ª	2,500	
Ciudad-Rodrigo.............	Valladolid...	4ª	1,250	
Cocentaina.................	Valencia.....	3ª	2,125	
Cogolludo..................	Madrid......	4ª	1,250	
Coin.......................	Granada.....	3ª	2,000	
Colmenar...................	Granada.....	4ª	1,500	
Colmenar Viejo.............	Madrid.......	3ª	2,250	
Corcubion..................	Coruña.......	4ª	1,125	
Córdoba....................	Sevilla.......	2ª	1,750	
Coria......................	Cáceres......	4ª	1,125	
Coruña.....................	Coruña......	2ª	2,500	
Cuéllar....................	Madrid.......	4ª	1,250	
Cuenca.....................	Albacete....	3ª	1,750	
Chantada...................	Coruña......	4ª	1,125	
Chelva.....................	Valencia.....	4ª	1,000	S.
Chiclana...................	Sevilla......	3ª	2,250	
Chinchilla.................	Albacete.....	4ª	1,250	
Chincon....................	Madrid......	2ª	3,500	
Chiva......................	Valencia.....	3ª	2,375	
Daimiel....................	Albacete....	3ª	1,750	
Daroca.....................	Zaragoza....	2ª	2,750	
Dénia......................	Valencia.....	2ª	2,750	
Dolores....................	Valencia.....	3ª	2,375	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. — *Pesetas.*	
Don Benito	Cáceres	3ª	2,000	
Durango	Búrgos	3ª	1,750	
Ecija	Sevilla	3ª	2,250	
Ejea de los Caballeros	Zaragoza	4ª	1,250	
Elche	Valencia	2ª	2,500	
Enguera	Valencia	3ª	1,750	
Entranbasaguas	Búrgos	4ª	1,250	
Escalona	Madrid	4ª	1,250	
Estella	Pamplona	2ª	2,500	
Estepa	Sevilla	3ª	1,875	
Estepona	Granada	4ª	1,125	S.
Estrada	Coruña	4ª	1,000	S.
Falset	Barcelona	2ª	2,875	
Ferrol	Coruña	3ª	1,875	
Figueras	Barcelona	2ª	2,750	
Fonsagrada	Coruña	4ª	1,000	S.
Fraga	Zaragoza	4ª	1,500	
Frechilla	Valladolid	2ª	3,625	
Fregenal de la Sierra	Cáceres	4ª	1,250	
Fuente de Cantos	Cáceres	3ª	2,000	
Fuente del Saúco	Valladolid	3ª	1,750	
Fuente-Ovejuna	Sevilla	4ª	1,125	
Gandesa	Barcelona	3ª	1,750	
Gandía	Valencia	2ª	5,000	
Garrovillas	Cáceres	4ª	1,000	
Gaucin	Granada	4ª	1,125	
Gérgal	Granada	3ª	1,875	
Gerona	Barcelona	2ª	2,875	
Getafe	Madrid	2ª	3,500	
Gijon	Oviedo	4ª	1,125	
Gijona	Valencia	4ª	1,500	
Ginzo de Limia	Coruña	4ª	1,125	
Granada	Granada	1ª	10,000	
Granadilla	Cáceres	4ª	1,125	
Grandas de Salime	Oviedo	4ª	1,000	S.
Granollers	Barcelona	2ª	3,625	S.
Grazalema	Sevilla	4ª	1,125	
Guadalajara	Madrid	2ª	2,500	
Guadix	Granada	3ª	2,375	
Guernica	Búrgos	3ª	2,250	
Guia	Canarias	4ª	1,250	
Haro	Búrgos	2ª	3,375	
Hellin	Albacete	4ª	1,500	
Herrera del Duque	Cáceres	4ª	1,125	
Hervas	Cáceres	4ª	1,125	
Híjar	Zaragoza	4ª	1,250	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. — *Pesetas.*	
Hinojosa..................	Sevilla......	4ª	1,125	
Hoyos....................	Cáceres.....	4ª	1,125	
Huelma..................	Granada....	4ª	1,125	
Huelva..................	Sevilla......	2ª	2,500	
Huercal-Overa............	Granada....	3ª	1,750	
Huesca..................	Zaragoza....	2ª	2,500	
Huéscar..................	Granada.....	3ª	2,125	
Huete..................	Albacete....	4ª	1,125	
Ibiza..................	Mallorca....	4ª	1,125	
Igualada..................	Barcelona...	2ª	3,125	
Illescas..................	Madrid......	3ª	2,375	
Inca..................	Mallorca....	2ª	4,125	
Infiesto de Berbio..........	Oviedo......	3ª	1,750	
Iznalloz..................	Granada....	4ª	1,125	
Jaca..................	Zaragoza....	4ª	1,500	
Jaen..................	Granada....	2ª	2,500	
Jarandilla..................	Cáceres.....	4ª	1,000	S.
Játiva..................	Valencia....	2ª	3,000	
Jerez de la Frontera........	Sevilla......	1ª	6,500	
Jerez de los Caballeros......	Cáceres.....	4ª	1,125	
Jijona..................	Valencia....	2ª	2,500	
Jorquera..................	Albacete....	4ª	1,250	
La Almunia de Doña Godina.	Zaragoza....	2ª	3,125	
La Bañeza..................	Valladolid...	4ª	1,375	
La Bisbal..................	Barcelona...	1ª	5,000	
La Carolina..................	Granada....	2ª	2,625	
La Guardia..................	Búrgos......	4ª	1,250	
Lalin..................	Coruña.....	4ª	1,125	
La Palma..................	Sevilla......	3ª	1,750	
Laredo..................	Búrgos......	4ª	1,125	S.
La Roda..................	Albacete....	4ª	1,250	
Las Palmas..................	Canarias....	2ª	2,875	
La Vecilla..................	Valladolid...	4ª	1,000	S.
Ledesma..................	Valladolid...	4ª	1,500	
Leon..................	Valladolid...	2ª	2,500	
Lérida..................	Barcelona...	1ª	10,000	
Lerma..................	Búrgos......	3ª	2,350	
Lillo..................	Madrid......	4ª	1,375	
Liria..................	Valencia....	3ª	2,125	
Logroño..................	Búrgos......	2ª	2,500	
Logrosan..................	Cáceres.....	4ª	1,250	
Loja..................	Granada....	3ª	1,875	
Lora del Rio..................	Sevilla......	3ª	1,875	
Lorca..................	Albacete....	3ª	1,875	
Luarca..................	Oviedo......	3ª	1,750	
Lucena..................	Valencia....	3ª	1,750	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. — *Pesetas.*	
Lucena	Sevilla	2ª	2,875	
Lugo	Coruña	3ª	1,750	
Llanes	Oviedo	4ª	1,375	
Llerena	Cáceres	2ª	2,625	
Madrid	Madrid	1ª	25,000	
Madridejos	Madrid	4ª	1,250	
Mahon	Mallorca	2ª	2,500	
Málaga	Granada	1ª	6,000	
Manacor	Mallorca	2ª	3,125	
Mancha Real	Granada	3ª	1,750	
Manresa	Barcelona	2ª	3,250	
Manzanares	Albacete	3ª	1,750	
Marbella	Granada	4ª	1,375	
Marchena	Sevilla	2ª	2,750	
Marquina	Búrgos	4ª	1,000	
Martos	Granada	2ª	5,000	
Mataró	Barcelona	2ª	2,750	
Medinaceli	Búrgos	4ª	1,000	S.
Medina del Campo	Valladolid	2ª	2,500	
Medina-Sidonia	Sevilla	4ª	1,250	
Mérida	Cáceres	3ª	2,250	
Miranda de Ebro	Búrgos	3ª	2,000	
Moguer	Sevilla	4ª	1,250	
Molina de Aragon	Madrid	4ª	1,125	S.
Moncada	Valencia	3ª	2,000	
Mondoñedo	Coruña	4ª	1,125	
Monforte	Coruña	4ª	1,250	
Monóvar	Valencia	3ª	1,750	
Montalvan	Zaragoza	4ª	1,250	
Montanchez	Cáceres	4ª	1,125	S.
Montblanch	Barcelona	3ª	2,060	
Montefrio	Granada	4ª	1,250	
Montilla	Sevilla	4ª	1,500	
Montoro	Sevilla	2ª	2,625	
Mora de Rubielos	Zaragoza	4ª	1,125	
Morella	Valencia	3ª	1,750	
Moron	Sevilla	2ª	2,875	
Mota del Marqués	Valladolid	3ª	2,250	
Motilla del Palancar	Albacete	4ª	1,125	
Motril	Granada	2ª	3,125	
Mula	Albacete	3ª	1,750	
Múrcia	Albacete	1ª	7,500	
Múrias de Paredes	Valladolid	4ª	1,125	
Muros	Coruña	4ª	1,000	S.
Nájera	Búrgos	3ª	1,750	
Nava del Rey	Valladolid	3ª	2,125	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. — *Pesetas.*	
Navahermosa	Madrid	4ª	1,250	
Navalcarnero	Madrid	3ª	1,750	
Navalmoral de la Mata	Cáceres	4ª	1,125	S.
Negreira	Coruña	4ª	1,500	
Novelda	Valencia	2ª	2,500	
Noya	Coruña	4ª	1,250	
Nules	Valencia	3ª	2,125	
Ocaña	Madrid	3ª	2,250	
Olivenza	Cáceres	3ª	1,875	
Olmedo	Valladolid	2ª	2,750	
Olot	Barcelona	4ª	1,375	
Olvera	Sevilla	4ª	1,250	
Onteniente	Valencia	3ª	1,875	
Ordenes	Coruña	4ª	1,125	S.
Orense	Coruña	3ª	1,750	
Orgaz	Madrid	3ª	2,375	
Orgiva	Granada	3ª	2,375	
Orihuela	Valencia	3ª	2,000	
Orotava	Canarias	4ª	1,500	
Osuna	Sevilla	2ª	2,500	
Oviedo	Oviedo	2ª	3,125	
Padron	Coruña	4ª	1,125	
Palencia	Valladolid	2ª	2,875	
Palma	Mallorca	1ª	6,500	
Pamplona	Pamplona	2ª	3,250	
Pastrana	Madrid	3ª	1,750	
Pego	Valencia	4ª	1,250	
Peñafiel	Valladolid	4ª	1,500	
Peñaranda de Bracamonte	Valladolid	2ª	2,500	
Piedrabuena	Albacete	4ª	1,000	S.
Piedrahita	Madrid	3ª	2,000	
Pina	Zaragoza	3ª	1,875	
Plasencia	Cáceres	4ª	1,375	
Pola de Laviana	Oviedo	4ª	1,250	
Pola de Lena	Oviedo	4ª	1,125	
Ponferrada	Valladolid	4ª	1,125	
Pontevedra	Coruña	3ª	1,750	
Posadas	Sevilla	3ª	1,875	
Potes	Búrgos	4ª	1,000	S.
Pozoblanco	Sevilla	3ª	1,750	
Pravia	Oviedo	3ª	1,750	
Priego	Albacete	4ª	1,125	S.
Priego	Sevilla	4ª	1,125	
Puebla de alcocer	Cáceres	4ª	1,125	
Puebla de Sanabria	Valladolid	4ª	1,125	
Puebla de Trives	Coruña	4ª	1,000	S.

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. Pesetas.	
Puenteáreas	Coruña	4ª	1,125	
Puente-Caldelas	Coruña	4ª	1,000	S.
Puentedeume	Coruña	4ª	1,125	
Puente del Arzobispo	Madrid	4ª	1,250	
Puerto del Arrecife	Canarias	4ª	1,250	
Puerto de Santa María	Sevilla	3ª	1,750	
Puigcerdá	Barcelona	4ª	1,250	
Purchena	Granada	3ª	2,125	
Quintanar de la Orden	Madrid	4ª	1,250	
Quiroga	Coruña	4ª	1,000	S.
Ramales	Búrgos	4ª	1,000	S.
Rambla	Sevilla	3ª	2,000	
Redondela	Coruña	4ª	1,250	
Reinosa	Búrgos	4ª	1,250	
Requena	Valencia	4ª	1,500	
Reus	Barcelona	2ª	2,750	
Riaño	Valladolid	4ª	1,000	S.
Riaza	Madrid	4ª	1,250	
Rioseco	Valladolid	3ª	2,250	
Rivadavia	Coruña	4ª	1,125	S.
Rivadeo	Coruña	4ª	1,125	
Roa	Búrgos	4ª	1,250	
Ronda	Granada	3ª	2,125	
Rute	Sevilla	3ª	1,875	
Sacedon	Madrid	4ª	1,125	S.
Sagunto	Valencia	2ª	3,375	
Sahagun	Valladolid	4ª	1,250	
Salamanca	Valladolid	2ª	3,250	
Salas de los Infantes	Búrgos	4ª	1,125	S.
Saldaña	Valladolid	3ª	2,125	
San Clemente	Albacete	4ª	1,375	
San Cristóbal de la Laguna	Canarias	4ª	1,125	
San Feliú de Llobregat	Barcelona	3ª	1,875	
San Fernando	Sevilla	4ª	1,500	
Sanlúcar de Barrameda	Sevilla	3ª	2,375	
Sanlúcar la Mayor	Sevilla	3ª	2,375	
San Martin de Valdeiglesias	Madrid	4ª	1,125	S.
San Mateo	Valencia	4ª	1,500	
San Roque	Sevilla	4ª	1,250	
San Sebastian	Búrgos	2ª	2,500	
Santa Coloma de Farnés	Barcelona	2ª	2,875	
Santa Cruz de la Palma	Canarias	4ª	1,125	
Santa Cruz de Tenerife	Canarias	3ª	1,750	
Santa Fé	Granada	2ª	2,500	
Santa María de Nieva	Madrid	2ª	4,125	
Santa Marta de Ortigueira	Coruña	4ª	1,125	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. Pesetas.	
Santander	Búrgos	2ª	2,500	
Santiago	Coruña	3ª	2,000	
Santo Domingo de la Calzada	Búrgos	3ª	2,375	
San Vicente de la Barquera	Búrgos	4ª	1,250	
Sariñena	Zaragoza	3ª	1,875	
Sarria	Coruña	4ª	1,250	
Sedano	Búrgos	4ª	1,125	S.
Segorbe	Valencia	3ª	2,250	
Segovia	Madrid	1ª	5,000	
Sequeros	Valladolid	4ª	1,125	S.
Señorin de Carballino	Coruña	4ª	1,125	S.
Seo de Urgel	Barcelona	4ª	1,375	
Sepúlveda	Madrid	4ª	1,375	
Sevilla	Sevilla	1ª	10,000	
Sigüenza	Madrid	4ª	1,250	
Siles	Granada	4ª	1,125	
Solsona	Barcelona	3ª	1,875	
Sorbas	Granada	3ª	2,000	
Soria	Búrgos	2ª	2,500	
Sort	Barcelona	4ª	1,250	
Sos	Zaragoza	4ª	1,250	S.
Sueca	Valencia	2ª	3,750	
Tafalla	Pamplona	3ª	2,125	
Talavera	Madrid	3ª	1,750	
Tamarite	Zaragoza	3ª	2,250	
Tarancon	Albacete	4ª	1,375	
Tarazona	Zaragoza	3ª	1,750	
Tarragona	Barcelona	2ª	2,500	
Tarrasa	Barcelona	2ª	3,625	
Teruel	Zaragoza	2ª	2,625	
Toledo	Madrid	2ª	2,500	
Tolosa	Pamplona	2ª	2,500	
Tordesillas	Valladolid	3ª	1,875	
Toro	Valladolid	2ª	3,125	
Torrecilla de Cameros	Búrgos	4ª	1,250	
Torrelaguna	Madrid	3ª	1,750	
Torrelavega	Búrgos	3ª	2,125	
Torrente	Valencia	2ª	2,625	
Torrijos	Madrid	2ª	2,750	
Torrox	Granada	4ª	1,500	
Tortosa	Barcelona	1ª	8,500	
Totana	Albacete	3ª	1,875	
Tremp	Barcelona	3ª	1,750	
Trujillo	Cáceres	4ª	1,375	
Tudela	Pamplona	2ª	2,500	
Tuy	Coruña	4ª	1,250	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. Pesetas.	
Ubeda	Granada	2ª	3,250	
Ujíjar	Granada	4ª	1,375	
Utrera	Sevilla	3ª	1,750	
Valdepeñas	Albacete	3ª	1,750	
Valderrobres	Zaragoza	4ª	1,250	
Valencia	Valencia	1ª	7,500	
Valencia de Alcántara	Cáceres	4ª	1,125	
Valencia de Don Juan	Valladolid	4ª	1,250	
Valoria la Buena	Valladolid	3ª	2,250	
Valverde del Camino	Sevilla	4ª	1,125	
Valladolid	Valladolid	2ª	2,500	
Valle de Cabuérniga	Búrgos	4ª	1,125	
Valls	Barcelona	4ª	1,250	
Velez Málaga	Granada	3ª	2,250	
Velez-Rubio	Granada	3ª	1,750	
Vendrell	Barcelona	3ª	1,750	
Vera	Granada	2ª	2,875	
Vergara	Pamplona	3ª	1,750	
Verin	Coruña	4ª	1,125	
Viana del Bollo	Coruña	4ª	1,000	S.
Viella	Barcelona	4ª	1,125	
Vich	Barcelona	2ª	3,625	
Vigo	Coruña	4ª	1,250	
Villacarriedo	Búrgos	3ª	2,000	
Villacarrillo	Granada	3ª	2,250	
Villadiego	Búrgos	4ª	1,250	
Villafranca del Panadés	Barcelona	2ª	3,125	
Villafranca del Vierzo	Valladolid	4ª	1,250	
Villaviciosa	Valencia	3ª	1,750	
Villalba	Coruña	4ª	1,125	S.
Villalon	Valladolid	2ª	2,750	
Villalpando	Valladolid	3ª	1,750	
Villamartin de Valdeorras	Coruña	4ª	1,000	S.
Villanueva de los Infantes	Albacete	3ª	1,750	
Villanueva de la Serena	Cáceres	4ª	1,500	
Villanueva y Geltrú	Barcelona	2ª	2,750	
Villarcayo	Búrgos	3ª	2,375	
Villar del Arzobispo	Valencia	4ª	1,000	S.
Villareal	Valencia	3ª	2,250	
Villaviciosa	Oviedo	4ª	1,250	
Villena	Valencia	4ª	1,125	
Vinaroz	Valencia	4ª	1,375	
Vitigudino	Valladolid	4ª	1,375	
Vitoria	Búrgos	2ª	2,500	
Viver	Valencia	4ª	1,250	
Vivero	Coruña	4ª	1,375	

REGISTRO.	AUDIENCIA.	Clase	Fianza. — Pesetas.
Yecla	Albacete	3ª	1,875
Yeste	Albacete	4ª	1,125
Zafra	Cáceres	2ª	3,000
Zamora	Valladolid	2ª	2,500
Zaragoza	Zaragoza	1ª	7,500

Madrid 24 de Octubre de 1874.—El Director general, Feliciano R. de Arrellano.—Aprobado.—Alonso.

Los cuarenta y nueve Registros señalados con una *S* al márgen son aquellos cuyos honorarios no han excedido de 1.750 pesetas al año, por término medio, en el trienio de 1872 al 75, y que están subvencionados por el Gobierno con la cantidad de 1.100 pesetas anuales desde los Presupuestos de 1877-78 por no exceder de 2.000 pesetas de producto, á consecuencia de la órden que se circuló en 14 de Octubre de 1876.

CALIFICACION DE TITULOS.

Orden de 24 de Noviembre de 1874, declarando que los Registradores están facultados para calificar así las formas extrínsecas como las intrínsecas de los títulos que se presenten á Registro.

La parte dispositiva dice así:

El Presidente del Poder Ejecutivo de la República, de conformidad con lo propuesto por V. I. y con lo informado por la Seccion de Gracia y Justicia del Consejo de Estado, se ha servido resolver como regla general:

1º Que segun el espíritu claro y terminante que se deriva de lo determinado en el art. 65 de la ley Hipotecaria vigente, los Registradores de la propiedad están facultados para apreciar, así las formas extrínsecas de todos los títulos que se presenten en los Registros para su inscripcion ó para la cancelacion de otros, como de las intrínsecas que puedan afectar á las obligaciones ó derechos contenidos en los mismos.

2º Que los interesados pueden promover contra las negativas de inscripcion, anotacion ó cancelacion, en uno y otro caso, recursos gubernativos ante el Juez de primera instancia respectivo como delegado del Presidente de la Audiencia del distrito, y en última instancia ante la Direccion general, sin perjuicio de la accion que reserva á aquellos el art. 66 de la misma ley para con-

tender ante los Tribunales ordinarios sobre la validez ó nulidad de los documentos ó de la obligacion en ellos comprendida.

3º Que con arreglo á esta doctrina fué competente el Registra-or de Jerez para calificar las cinco escrituras otorgadas por el duez de primera instancia de Cádiz, en nombre y por ausencia del Jdeudor ejecutado, siendo además procedente el recurso gubernativo contra dicha calificacion.

Y 4º Que habiéndose abstenido el Juez de primera instancia y el Presidente de la Audiencia de apreciar aquella calificacion por incompetencia del Registrador, se dejan sin efecto las providencias dictadas por los mismos en este expediente para que procedan con arreglo á derecho.

Lo que de órden del Presidente del Poder Ejecutivo de la República digo á V. I. á los efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 24 de Noviembre de 1874.—Alonso. —Sr. Director general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado (1).

(*Gaceta* de 26 de Noviembre de 1874).

---

(1) Véase el Real decreto de 25 de Octubre de 1875; el Real decreto de 3 de Enero de 1876 y la jurisprudencia que sobre esta materia insertamos en el Apéndice.

AÑO DE 1875

ANOTACIONES POR SUSPENSION.

Real órden de 28 de Enero de 1875, declarando que procede cancelar la anotacion de suspension cuando ha trascurrido el término señalado en el art. 96 de la ley Hipotecaria.

El art. 96 de la ley Hipotecaria señala para que caduquen las anotaciones formadas por defectos en el título, el plazo de sesenta dias á contar desde su fecha, prorogable por justa causa y en virtud de providencia judicial hasta ciento ochenta. Pero se refiere á las anotaciones que tienen lugar por no poderse verificar la inscripcion á causa de dichos defectos y para nada habla de las anotaciones especiales de suspension.

Hallándose extendida en el Registro de Orotava hacia más de un año la anotacion de suspension de cierto mandamiento, el Registrador de dicho punto elevó consulta sobre si podia cancelar de oficio el referido asiento, recayendo en su virtud en el expediente instruido al efecto la Real órden cuya parte dispositiva dice así:

El Rey, y en su nombre el Ministerio-Regencia, de conformidad con lo propuesto por V. I., y para que sirva de regla general en casos análogos, se ha servido resolver la duda consultada, declarando que el Registrador de la propiedad de Orotava deberá cancelar de oficio la anotacion por suspension del mandamiento expresado, en virtud de haber caducado el mismo con arreglo á lo prescrito en el art. 96 de la ley Hipotecaria vigente.

Lo que digo á V. I. para su inteligencia y efectos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 28 de Enero de 1875.—Cárdenas. —Sr. Director general de los Registros... (1)

(*Gaceta* de 29 de Enero de 1875).

Jurisprudencia. Tambien han recaido algunas resoluciones de la Direccion especialmente sobre la materia.

Por la de 7 de Junio de 1876, *Gaceta* de 25 del mismo mes, se declara que la anotacion de suspension subsistente, á pesar de haber trascurrido con exceso el término de su duracion, debe cancelarse con arreglo á lo dispuesto en la Real órden de 28 de Enero de 1875, la cual no distingue de anotaciones anteriores ó posteriores á la ley Hipotecaria vigente para el efecto de su caducidad.

Segun la doctrina de la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861 y su Reglamento, las anotaciones por suspension de los mandamientos judiciales, caducan al trascurrir el plazo señalado en el art. 96 de dicha ley; y deben cancelarse de oficio conforme lo declarado en la Real órden de 28 de Enero de 1875. (Resolucion de la Direccion de 4 de Enero de 1877).

(*Gaceta* de 6 de Marzo de 1877).

Léjos de ser un obstáculo el hallarse embargada una finca y tomada anotacion de suspension, para inscribir la posesion de la misma en favor de la persona contra quien se dirigieron los procedimientos judiciales, es precisamente dicha anotacion un motivo nuevo y poderoso, para que se practique aquella inscripcion sin dilacion alguna. (Resolucion de la Direccion de 18 de Mayo de 1877).

(*Gaceta* de 11 de Junio de 1877).

Y por último por la de 7 de Julio de 1876 se declara que cualquiera sean los fundamentos en que el Registrador se apoye para suspender una anotacion, no pueden imponérsele las costas del expediente.

(*Gaceta* de 16 de Agosto de 1876).

---

(1) Esta Real órden ha venido á llenar un vacio importante. El articulo 96 de la ley Hipotecaria al marcar el plazo de 60 dias, prorogable á 180 por justa causa, y en virtud de providencia judicial para la duracion de los efectos de las anotaciones, se concretaba á las anotaciones preventivas. Nada decia de las anotaciones de suspension. Ni en el titulo 2º de la ley, ni el respectivo del reglamento, encontramos tampoco precepto alguno que lo marcara. ¿Podia ser aplicable el art. 96 á estas anotaciones? ¿Era necesario, con arreglo á la doctrina general sobre cancelacion que se presentase el oportuno documento para que el Registrador extendiese esta última, ó podia desde luégo hacerlo por sí, una vez que derechos de esa naturaleza, ya sin efecto por el trascurso del tiempo, sin subsanar la falta, á nadie podian perjudicar ni favorecer con su presencia en el Registro? Estas legítimas dudas vinieron á desterrarse con la Real órden de 28 de Enero de 1875 promovida como todas las de la materia por la ilustrada Direccion de los Registros que tantos servicios presta al mejor planteamiento de la ley Hipotecaria.

INSCRIPCION DE POSESION Y DOMINIO.

Decreto de 10 de Febrero de 1875, autorizando la inscripcion de posesion y dominio adquiridos con posterioridad al 1° de Enero de 1863.

Artículo 1° Podrán inscribir en los Registros de la propiedad la posesion material ó de hecho los dueños y poseedores de bienes inmuebles ó derechos reales, á excepcion del de hipoteca adquiridos con posterioridad al 1° de Enero de 1863, debiendo justificar aquel hecho por cualquiera de los medios establecido, en el título 14 de la ley Hipotecaria, y con sujecion á lo que la misma dispone (1).

Art. 2° Tambien podrán inscribir el dominio adquirido después de la citada fecha los propietarios que carezcan de título escrito y justificacion en derecho con arreglo á lo prevenido en el art. 404 de la referida ley.

Madrid 10 de Febrero de 1875.—El Presidente del Ministerio-Regencia, Antonio Cánovas del Castillo. — El Ministro de Gracia y Justicia, Francisco de Cárdenas (2).

(*Gaceta* de 13 de Febrero de 1875).

---

(1) Véase la ley de 17 de Julio de 1877, y el Real decreto de 20 de Mayo de 1878.

(2) Este decreto importantísimo, y contra el cual tanto clamor se ha levantado por la clase notarial, ha abierto la puerta del Registro á multitud de propietarios que por su apatía ó abandono, ó bien por habérseles extraviado carecian de títulos, y se hallaban imposibilitados de acreditar y garantir su propiedad, haciéndola objeto tambien de transacciones convenientes á la satisfaccion de las necesidades de la vida. Sin embargo, forzoso es convenir que se presta á algunos abusos y éstos debieran cortarse. Para que pueda formarse una idea exacta del alcance y trascendencia de este decreto consideramos conveniente insertar el preámbulo que le precede y que dice así:

MINISTERIO DE GRACIA Y JUSTICIA.—DECRETO.

La facultad que la ley Hipotecaria concede á los propietarios de bienes inmuebles y derechos reales que carezcan de título escrito ó que no tengan facilidad de presentarlo en el Registro para justificar y hacer público el hecho de la posesion por medio de la inscripcion de los expedientes instruidos con arreglo al art. 397, ó de las certificaciones expedidas en la forma señalada en los artículos 400 y 401, ha sido objeto de opuestas interpretaciones en cuanto á las personas que podian hacer uso de aquella autorizacion; pues miéntras algunos la consideran limitada á los que poseen bienes inmuebles con anterioridad al 1° de Enero de 1863 en que empezó á regir la ley Hipotecaria; otros, por el contrario, sostienen que comprende á todos los propietarios en general, cualquiera que fuese la época en que hubiesen empezado á po-

VISITAS EXTRAORDINARIAS A LOS REGISTROS.

Real órden.

Ilmo. Sr.: S. M. el Rey (Q. D. G.), se ha servido aprobar la adjunta *Instruccion sobre la manera de practicar las visitas extraordinarias á los Registros de la Propiedad.*

Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 16 de Julio de 1875. —Cárdenas.—Sr. Director general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado.

---

seer, anterior ó posterior al planteamiento del moderno sistema hipotecario; de cuyo diverso criterio se han seguido distintas prácticas en los Registros de la propiedad, admitiéndose en unos la inscripcion de la posesion adquirida después de 1° de Enero de 1863, al mismo tiempo que en otros se negaba.

Esta falta de uniformidad en la inteligencia y aplicacion de una de las disposiciones más importantes de la legislacion hipotecaria exige y justifica la necesidad de una declaracion general que de una vez y para siempre fije la recta y genuina interpretacion de la ley sobre el punto controvertido, evitando la diversidad de prácticas que tanto contribuye al desprestigio de las leyes y de los funcionarios encargados de aplicarlas, con notorio perjuicio de los particulares.

Estudiadas detenidamente la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, los Reglamentos dictados para su ejecucion, la ley reformada de 21 de Diciembre de 1869 y la de 15 de Agosto de 1873, se adquiere el convencimiento de que, segun la verdadera doctrina que se deduce del espíritu y letra de todas estas disposiciones, la facultad concedida á los propietarios de bienes para inscribir el hecho de la posesion á falta de título escrito no está limitada á los que poseian ántes del 1° de Enero de 1863, como erróneamente se ha creido, sino que comprende á todos los propietarios, cualquiera que sea la época en que hayan adquirido los bienes, así los que lo eran al plantearse el sistema hipotecario como los que lo fueren en lo sucesivo.

No hay en verdad en la ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861, ni en su reglameoto, ningun artículo que limite el derecho de inscribir la posesion al propietario que lo fuese con anterioridad á la citada fecha de 1° de Enero de 1863; ni existe semejante limitacion en la exposicion de motivos que precede á dicha ley, ni en el proyecto de ley adicional de 11 de Abril de 1864 ni en ninguno de los informes que la misma Comision de Códigos que redactó aquella ley ha remitido al Gobierno posteriormente, silencio que no es casual, pues cuando la ley ha querido limitar el uso de ciertos beneficios, lo ha hecho claramente como se observa en los artículos 405 y 409 de la vigente, ni para suplirlo es bastante el epígrafe del tít. 14, porque dentro de él se hallan los

Instruccion sobre la manera de practicar las visitas extraordinarias á los Registros de la Propiedad.

Art. 1° Podrán practicar las visitas extraordinarias á los Registros de la Propiedad, ya sean generales ó parciales, con arreglo al art. 270 de la ley Hipotecaria, el Director general por sí ó

---

artículos 396 y 404, que no pueden entenderse limitados por los términos de aquél. Y para que las informaciones de posesion adquirida ó empezada con posterioridad á 1° de Enero de 1863 no fueran inscribibles, sería necesario que así lo dispusiera la ley Hipotecaria, pues de otra suerte, existiendo la misma razon para la inscripcion de esas informaciones que para las practicadas con objeto de acreditar la posesion anterior á dicha fecha, á ambas debe aplicarse la disposicion legal, que está concebida en términos genéricos y sin expresar época determinada.

Dos han sido las razones fundamentales en que el legislador se ha inspirado para introducir la inscripcion de la mera posesion, y se hallan consignadas en la exposicion de motivos que precede á la ley de 8 de Febrero de 1861. Consiste la primera en la necesidad de facilitar la inscripcion de su derecho á los propietarios que por las vicisitudes políticas ó por incuria de sus antepasados habian perdido los títulos de las fincas. La segunda estriba en el carácter jurídico de la posesion. Esta es otro de los modos de adquirir la propiedad, y constituye un verdadero título de ella sólo con el trascurso del tiempo, segun la doctrina de la ley 21, tít. 29 de la Partida 3ª, sobre la prescripcion *extraordinaria*. Y como ese tiempo debe empezar á contarse con arreglo al art. 35 de la ley Hipotecaria para los efectos de tercero desde la fecha en que el hecho de la posesion se inscriba, es evidente que si no fuese inscribible la posesion, cualquiera que fuese la época en que hubiera empezado, resultaria que el que adquiriese el dominio por prescripcion fundada en la posesion obtenida después del 1° de Enero de 1863 nunca podria hacer valer contra tercero el derecho que le concede la ley de Partida, lo cual envolveria ciertamente una notoria injusticia.

Prescindiendo de las razones que ha tenido el legislador para establecer como medio permanente y ordinario la inscripcion de la mera posesion, y examinando las disposiciones de la ley, de los reglamentos y decretos dictados para su ejecucion, se observa que la verdadera doctrina es la que atribuye la facultad de inscribir la posesion á todos los propietarios de inmuebles, cualquiera que sea la época en que los hubiesen adquirido. Al tratar de las reglas que han de observarse en la instruccion de las informaciones posesorias, se preven casos como el de ser *reciente la adquisicion* y de que la finca tenga *número* en el Registro, de que el legislador no se hubiera preocupado si sólo debieran inscribirse las posesiones adquiridas anteriormente; así como tam-

por medio del Sub-director ó de alguno de los Oficiales ó Auxiliares, y los Presidentes de las Audiencias por sí ó por medio de sus delegados, siempre que lo consideren necesario.

Sin perjuicio de esta facultad los Presidentes practicarán ó harán practicar visita extraordinaria general:

1º Cuando la Direccion lo disponga.

---

poco se hubiera incluido en la vigente ley el art. 400 que reprodujo las disposiciones del Real decreto de 25 de Octubre de 1867, que concedió á los particulares los medios que el decreto de 11 de Noviembre de 1864 habia establecido para que el Estado y las corporaciones inscribiesen la posesion de sus bienes. Ni se habrian dictado los artículos 7º, 42 y 47 del reglamento general, que por el hecho de ser reglamentarios suponen la existencia de un principio legal que aplican á casos particulares, y que por hallarse comprendidos en los títulos 1º y 3º no pueden entenderse limitados al período de transicion. Finalmente, el art. 7º de la ley de 15 de Agosto de 1873 no se hubiese redactado en los términos en que aparece á no ser inscribible la posesion en cualquier tiempo comenzada.

Por lo demás, es infundado el temor de que los particulares dejen de otorgar documentos públicos para inscribir el dominio y los derechos reales, y prefieran el medio de las informaciones para la inscripcion de la mera posesion, porque si bien la ley ha procurado que estas últimas revistan los requisitos necesarios para alcanzar la mayor garantía posible, son tan grandes las diferencias que segun los artículos 34 y 403 existen entre los derechos que produce esta última inscripcion y los que trae consigo la verificada en la forma ordinaria, que no es de presumir siquiera que los propietarios que tengan títulos escritos acudan al medio supletorio é inseguro de las informaciones. Sólo se utilizarán de él aquellos propietarios que realmente carezcan de título escrito y tengan necesidad de inscribir la posesion; y como esta necesidad es justa, si el legislador no la satisficiese faltaria á uno de sus más sagrados deberes. Porque áun cuando la constante aspiracion del legislador haya sido que al Registro sólo se lleven aquellos derechos reales consignados en los títulos ordinarios de adquisicion y trasmision, con el alto y noble propósito de dar seguridad y firmeza á la propiedad inmueble y establecer sobre sólidas bases el crédito territorial, no por ello debia ni podia prescindir de los hechos que frecuentemente ocurren en la vida de los pueblos proscribiendo del Registro á los propietarios que por cualquier motivo careciesen de una verdadera y completa titulacion. Y sin incurrir en notoria injusticia no pódia el legislador consentir que, los que en este caso se hallasen, sufriesen sobre la pérdida de sus títulos la de sus bienes y la incapacidad de disponer de ellos por contrato ó por última voluntad, que es á lo que en último término equivaldria el negarles la inscripcion de la posesion.

2º En el caso previsto en el art. 362 del Reglamento general.

3º Cuando se instruyere el expediente prevenido en el artículo 308 de la Ley.

Cuando la causa que motivase la visita fuese el haber quedado vacante el Registro, comprenderá aquella todo el tiempo que lo hubiese desempeñado el último Registrador, pero si este hubiere sido nombrado antes del 1º de Enero de 1871, solo comprenderá el período transcurrido desde esta fecha.

Al acordar la práctica de una visita extraordinaria se expresará si esta ha de ser general ó especial, designándose en el primer caso el período de tiempo que ha de abrazar; y en el segundo los libros ó documentos que han de ser examinados, y se pondrá en conocimiento del Presidente de la Audiencia.

Cualquiera que sea el funcionario que practique la visita, deberá ir acompañado de un Secretario que nombrará la Autoridad que hubiese acordado verificarla.

Art. 2º Constituido el Visitador en el pueblo en que se hallare el Registro, lo hará saber al Registrador á fin de que éste se halle en su oficina en el dia y hora que aquél fije, para dar comienzo á la visita, cuidando de que ésta se verifique en horas distintas de las señaladas para el servicio público.

Si el encargado del Registro se negase á exhibir los libros, ó no estuviere presente durante las horas destinadas á la visita, el

---

Las mismas consideraciones expuestas demuestran que la facultad que el art. 404 de la ley Hipotecaria vigente concede á los propietarios que carezcan de título escrito para justificar el dominio no se halla limitada á los que adquirieron los inmuebles ántes del 1º de Enero de 1863, sino que comprende á todos los propietarios en general, cualquiera que sea la época en que hubiese tenido lugar la adquisicion, anterior ó posterior á aquella fecha; y por más que sobre este particular no se hayan manifestado en la práctica distintas interpretaciones, el Gobierno considera oportuno para evitarlas en lo sucesivo fijar ahora la recta y genuina inteligencia del referido artículo.

En esta atencion, el Rey, y en su nombre el Ministerio-Regencia del Reino, de conformidad con los dictámenes del Consejo de Estado en pleno y de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, á propuesta del Ministro de Gracia y Justicia,

Decreta lo siguiente, etc.:

En cuanto á la inscripcion de posesion en favor del Estado, téngase presente el Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, y varias resoluciones de la Direccion, entre ellas la de 2 Octubre de 1877, y el Real decreto-sentencia del Consejo de Estado de 20 de Enero de 1877, por el que se declara que los honorarios de las inscripciones de posesion en favor del Estado, deben ratificarlo los compradores de los mismos.

Visitador formará acta de este hecho, y dará conocimiento de él al Presidente ó á la Direccion general respectivamente para la resolucion que proceda.

Cuando la visita no pudiese terminar en el mismo dia, se extenderá el acta correspondiente á lo practicado en él, y la firmarán el Visitador, el Registrador y el Secretario. Si el Registrador negase alguno de los hechos referidos en ella, escribirá de su puño á continuacion las razones en que se fundare, firmando al pié.

Art. 3º Cualesquiera que sean los defectos é informalidades que el Visitador advirtiere, se consignarán en el acta sin dirigir ni formular cargo ni observacion alguna al Registrador, sin perjuicio de que pueda exigir de éste las explicaciones necesarias para la mayor claridad de los hechos que se consignen.

Art. 4º Todos los que suscriban el acta, serán responsables con arreglo á las leyes, de la exactitud de los hechos consignados en la misma, así de los que se afirmen, como de aquellos que se nieguen.

Art. 5º Los Registradores podrán exigir una copia de las actas de la visita, cotejada y autorizada por el Secretario que asista á ella.

Art. 6º Concluida la visita practicada por alguno de los funcionarios de la Direccion general, se remitirán á ésta las actas dentro de los tres dias siguientes. La Direccion en su vista procederá á su exámen; y si de los hechos en ella consignados apareciese que se habian cometido infracciones de la ley Hipotecaria ó de los Reglamentos, aunque no causen perjuicio á tercero acordará que se instruya el oportuno expediente, con arreglo á lo dispuesto en el art. 308 de la ley y 294 del Reglamento.

Art. 7º Terminada la visita acordada por el Presidente de la Audiencia, se remitirán con su informe las actas á la Direccion general para que ésta acuerde lo que proceda. Cuando la visita se practique á consecuencia del expediente prevenido en el artículo 308 de la ley Hipotecaria, se unirán á aquel para los efectos prevenidos en el primer párrafo del art. 294.

Art. 8º La Direccion examinará además las actas para observar las dificultades ó irregularidades que la legislacion vigente pueda ofrecer en algun Registro por efecto de las circunstancias de las diferentes localidades ó de su legislacion especial escrita ó consuetudinaria, á fin de que en su dia puedan ser conocidas por el Gobierno para la reforma de las Leyes y Reglamentos vigentes.

Art. 9º El Visitador practicará la inspeccion y exámen de los libros del Registro conforme á lo dispuesto en las reglas siguientes y por el órden que en las mismas se indica.

1ª Reclamará el acta de la última visita, ya sea ordinaria ó extraordinaria, y hará constar las providencias y acuerdos dictados con motivo de dicha visita, ó la parte de ellos que se hubiere llevado á ejecucion.

2ª Examinará todos los asientos del libro *Diario* comprendidos en el período que abrace la visita; y sin perjuicio de hacer

constar en el acta los defectos é informalidades que advirtiere, consignará necesariamente las fechas de cada uno de los asientos extendidos durante el último semestre y la de sus notas marginales correspondientes.

3ª Terminado el exámen del *Diario*, procederá al de las inscripciones verificadas á consecuencia de los mismos asientos de presentacion, por órden cronológico, y hará constar en el acta las omisiones, defectos é irregularidades que notare, tanto en su forma externa como en el fondo, segun previene el art. 345 de la ley Hipotecaria y 211 del Reglamento general.

4ª Además de estos extremos y de los que la Direccion en cada caso acuerde, deberá el Visitador consignar en el acta los datos siguientes:

1º Si el libro reune las condiciones establecidas en el título 6º de la ley y del Reglamento.

2º Si la numeracion de las fincas es correlativa á todas las de un Ayuntamiento ó Seccion, ó si es especial para cada turno de los que componen un término municipal.

3º Si las inscripcionos y anotaciones relativas á una misma finca tienen una numeracion especial.

4º El número de sílabas que por lo general contenga cada línea de inscripcion ó anotacion indicando el máximun y el mínimun.

5º Si existen claros ó espacios en blanco dentro de cada asiento.

6º Si en todas las inscripciones sobre actos ó contratos que devengan el Impuesto de derechos reales ó trasmision de bienes, ha expresado el Registrador la cantidad satisfecha ó la circunstancia de no haberse devengado el Impuesto.

7º Si en todos los asientos aparece la cantidad devengada por honorarios, ó existen algunos que carezcan de esta circunstancia.

8º Los honorarios que el Registrador hubiese devengado en la inscripcion de bienes y derechos reales, cuyo valor no exceda de quinientas pesetas, en cada una de las diversas clases de notas marginales y de referencias, y en las extendidas al pié de los documentos archivados en el Registro. Estos datos podrán limitarse á las inscripciones hechas en ciertos períodos si así lo dispusiese la Direccion.

Art. 10. Además de los datos anteriores, se insertarán en el acta, literalmente, uno ó más asientos diferentes, relativos á cada una de las siguientes clases, con sus notas marginales correspondientes:

1ª Trasmision de dominio de varias fincas, situadas en un término municipal y comprendidas en un mismo título.

2ª Adjudicacion de fincas á favor de varias personas *pro indiviso*.

3ª Inscripcion de la posesion de una finca con el asiento que apareciese á continuacion.

4ª Venta otorgada por el Estado con la inscripcion de posesion

que la preceda y la de hipoteca que la subsiga en su caso.

5ª Bienes ó derechos reales procedentes de capellanías colativas ó laicales, ó de otras fundaciones piadosas ó eclesiásticas.

6ª Adquisicion de bienes á título de testamento.

7ª Adquisicion por título de ab-intestato.

8ª Adquisicion en virtud de legados de especie.

9ª Constitucion de hipoteca voluntaria sobre varias fincas.

10. Constitucion de censo.

11. Imposicion de servidumbres.

12. Cancelacion de hipoteca voluntaria.

13. Redencion de censo, otorgada por personas particulares.

14. Cancelacion de hipoteca legal por razon de título.

15. Anotacion por falta de Indices.

16. Suspension de anotacion de mandamiento de embargo.

17. Cancelacion de un derecho real inscrito en la antigua contaduría.

El Visitador procurará, en cuanto sea posible, que los asientos de que segun el artículo anterior se ha de sacar copia literal, ofrezcan alguna circunstancia notable; y si en el período que hubiera de comprender no los hubiere de todas las clases enumeradas en el párrafo anterior, hará expresa mencion en el acta, de aquellos que faltaren.

Art. 11. Terminado el exámen de los libros del Registro de la propiedad, el Visitador requerirá al encargado de la oficina para que manifieste si obran en su poder libros provisionales, haciendo constar en el acta la manifestacion que hiciere aquel funcionario, y en caso afirmativo, la fecha de las diligencias de cierre y de cotejo.

Asímismo se hará constar:

La fecha de la diligencia decierre, practicada en los libros de la suprimida Contaduría de Hipotecas, expresándose los libros y legajos de que constare, su estado de conservacion y la fecha del cierre.

Art. 12. El Visitador examinará:

1º Los *Indices*, tanto de la antigua Contaduría, como del Registro moderno, verificará algunos de los datos que contengan con referencia á las inscripciones ó asientos á que correspondan; expresará si se llevan por años ó por Ayuntamientos, y copiará literalmente en el acta los epígrafes de las casillas de los diferentes Indices que haya en el Registro.

2º El *Libro de Incapacitados*, insertando los epígrafes que contengan, y el último asiento que por él se haya hecho, con la inscripcion del Registro á que se refiera.

3º *El Libro de Ingresos* en el que comprobará alguna de las Partidas con los asientos del Registro á que corresponda.

4º El inventario de los libros y documentos de la oficina.

Y 5º Los legajos de documentos que se conserven en su Archivo, expresando en todo caso el número de éstos que contenga cada legajo.

Art. 13. Finalmente, el Visitador hará constar el procedimien-

to que observe el Registrador para la inscripcion de los documentos, para certificar de la libertad ó gravámen de las fincas y para la formacion de la estadística, el número y retribucion de los Auxiliares y el estado material de la oficina.

Art. 14. Si durante la visita se denunciaren verbalmente ó por escrito al funcionario que la practique algunas faltas, informalidades ó fraudes cometidos en la oficina, el Visitador examinará los libros del Registro, al efecto de consignar en el acto lo que renunciare acerca de los hechos denunciados.

Madrid 16 de Julio de 1875. — Aprobado por S. M. — Cárdenas (1).

(*Gaceta* de 19 de Julio de 1875.)

CANCELACION DE HIPOTECAS.

Real órden de 26 de Julio de 1875, circulada en 24 de Agosto, declarando que las prescripciones sobre cancelacion de inscripciones son absolutas y comprenden las hipotecas constituidas en favor de terceros por los compradores de bienes nacionales.

Dió motivo á esta disposicion lo siguiente: Muchos compradores de bienes nacionales que aún no tenian satisfechos al Estado la totalidad de los plazos del precio en que adquirian sus fincas, tomaban dinero á préstamo, hipotecándolas á seguridad del pago inscribiéndose la nueva hipoteca. Antes de terminar este contrato, el deudor era declarado en quiebra, sacándose las fincas á nueva subasta. Con los documentos que se remitian al Registro de la propiedad el Registrador cancelaba la inscripcion en favor del comprador, pero se negaba á hacerlo de la hipoteca en favor del acreedor ínterin éste no consintiera en ello, con sujecion á lo que dispone el art. 82 de la ley Hipotecaria. De modo que permaneciendo subsistente la carga y retrayéndose por esa causa los licitadores, con perjuicio de los intereses del Estado, se formó expediente para resolver si los preceptos de dicha ley eran absolutos y garantizaban por completo al acreedor ó se establecia una excepcion en favor del Estado, que en la indicada ley no se contenia. Léjos de resolverse la excepcion en favor del Estado, se confirmó el precepto de la ley Hipotecaria, manteniendo, como era justo, el derecho que asistia al acreedor que habia inscrito su título de hipoteca en la forma siguiente:

. . . . . .

El Rey (Q. D. G.), oido el parecer del Consejo de Estado, y de conformidad con su dictámen, se ha dignado resolver se signifique á V. E. que las prescripciones de la ley Hipotecaria sobre cancelacion de inscripciones son absolutas y generales, y que,

---

(1) Complementa esta materia la Real órden de 30 de Abril de 1878 adicionando la anterior Instruccion que figura en su lugar oportuno.

por lo tanto, comprenden las de hipoteca constituida por los compradores de bienes nacionales declarados en quiebra si procediere; careciendo de competencia este Ministerio de mi cargo para dictar ninguna resolucion general que modifique ó derogue parcialmente lo dispuesto en la referida ley, respecto á estas últimas inscripciones, las que deberán cancelarse presentando en la oficina del Registro el documento auténtico en que conste el consentimiento de la persona á cuyo favor se hubieren practicado dichos asientos, ó por sentencia ejecutoria, obtenida en juicio ordinario que podrá promover el Promotor fiscal del Juzgado ó Tribunal que fuere competente, en el caso que procediese la cancelacion con arreglo al art. 79 de la ley Hipotecaria.

De Real órden lo digo á V. E., etc. De la propia Real órden, etc. Madrid 24 de Agosto de 1875 (1).

PRESENTACION DE DOCUMENTOS.

Real órden de 29 de Julio de 1875 (2), disponiendo que los Oficiales y Auxiliares del Registro no puedan presentar á inscripcion los títulos en nombre de los interesados.

S. M. el Rey (Q. D. G.) se ha servido resolver lo siguiente:

Artículo 1º Los Oficiales, Auxiliares y dependientes del Registro de la propiedad no podrán presentar ningun documento para su inscripcion en el Registro en concepto de mandatarios de los interesados.

Art. 2º Cuando la persona que solicite dicha inscripcion lo haga en concepto de representante ó mandatario del que, con arreglo al art. 6º de la ley, tenga derecho para pedir aquella, se consignará en el asiento de presentacion el nombre del mandante y si el mandato fué verbal ó escrito.

---

(1) En 20 de Abril de 1871 se dictó una Real órden sobre cancelacion de hipotecas cuando el título contenia varias fincas.

Para cancelar las hipotecas sobre bienes del Estado en favor del mismo, se dictó la Real órden de 13 de Diciembre de 1874.

(2) Esta Real órden modifica y limita los artículos 6 de la ley y 11 y 184 del reglamento general dictado para su ejecucion, y no comprendemos que el Estado, en su mision justísima de velar por los intereses particulares, lleve á tal extremo su proteccion que pretenda mirar y mire por estos intereses más que los particulares mismos que gozan de sobradas garantías en lo que respecta á la presentacion por la misma ley, y á quienes por esta disposicion se les limita la libérrima facultad de designar como presentante á la persona que, no obstante hallarse en la oficina, le merece toda confianza. Teniendo el público su derecho amparado, como le tiene, dispensando una legítima confianza á la oficina del Registro como se la inspira con repetidísimos actos de prueba, desearíamos ver reformada esta resolucion que constituye, sin asegurar el resultado que se proponia, una verdadera rémora para la marcha de la oficina. Los ilustrados funcionarios que han girado visitas á los Registros, habrán tenido ocasion de juzgar por sí, y de apreciar los fundamentos que exponemos.

Art. 3º Para que los Oficiales, Auxiliares y demás dependientes del Registrador puedan firmar en concepto de testigos los asientos de presentacion, deberá el Registrador asegurar, bajo su responsabilidad, que en el momento de extenderlo no era fácil hallar en la poblacion otras personas que pudieran firmar como testigos.

Art. 4º Los Registradores de la propiedad que infringieren ó eludieren el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores, serán corregidos disciplinariamente con arreglo al artículo 322 de la ley Hipotecaria.

Lo que de Real órden, etc. Madrid 29 de Julio de 1875.—Cárdenas.—Sr. Director de los Registros.

(*Gaceta* de 30 de Julio de 1875.)

EXPEDIENTES GUBERNATIVOS.

Real decreto de 25 de Octubre de 1875, fijando los casos en que han de instruirse de oficio los expedientes gubernativos que se incoen sobre faltas ó informalidades cometidas en los Registros de la propiedad, y sobre calificacion de los instrumentos públicos autorizados por Notarios.

REAL DECRETO.

En atencion á las razones que Me ha expuesto el Ministro de Gracia y Justicia, y de conformidad con el dictámen del Consejo de Estado,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1º Los expedientes gubernativos que se promuevan de oficio en virtud de denuncia, ó á instancia de los interesados, sobre faltas ó informalidades cometidas en los Registros, se instruirán de oficio y sin devengar derechos algunos arancelarios, cuando se declare probada en todo ó en parte la falta ó informalidad denunciada.

Si en definitiva se declara notoriamente improcedente la queja ó la denuncia, los referidos derechos se abonarán por la persona que los haya formulado.

Art. 2º Tambien se instruirán de oficio sin devengar los derechos fijados en el Arancel, los expedientes formados á instancia de los Notarios en solicitud de que se declare que el documento no inscrito por defectos en el mismo, se halla extendido con arreglo á las formalidades y prescripciones legales, cualquiera que sea la resolucion que se dicte.

Art. 3º Los recursos gubernativos promovidos contra la calificacion del título hecha por los Registradores, ó contra la negativa de éstos á inscribir ó anotar cualquier documento, devengarán los derechos señalados en los Aranceles judiciales vigentes. Cuando la cuantía de la finca ó derecho á que se refiere el do-

cumento, objeto del recurso, no excediese de 500 pesetas y pasare de 250, sólo se exigirá la mitad de los derechos señalados en los Aranceles. Si excediendo de 125 no pasase de 250, se exigirá solamente la cuarta parte de los mismos derechos. Cuando excedan de 50 pesetas y no pase de 125, devengarán dichos recursos en cada instancia dos pesetas. Si el valor de la finca ó derecho no excediere de 50 pesetas, devengará una en cada instancia.

Dado en Palacio á 25 de Octubre de 1875.—Alfonso.—El Ministro de Gracia y Justicia, Fernando Calderon Collantes.

(*Gaceta* de 28 de Octubre de 1875.)

(Véase la órden de 24 de Noviembre de 1874, y tambien el Real decreto de 3 de Enero de 1876, que completan la materia.)

El recurso gubernativo contra la denegacion de inscripcion hecha por el Registrador, se sancionó por Real órden de 17 de Marzo de 1864. Tambien se concedió igual recurso á los Notarios por la Real órden de 6 de Enero de 1866, cuando la negativa del Registrador se fundare en defectos cometidos en la forma de estender ó redactar los instrumentos públicos ó autorizados por aquéllos.

Siendo objeto de duda la clase de papel que debia usarse en estos expedientes, se resolvió por Real órden de 29 de Abril de 1867 que los informes de los Registradores, Jueces y hoy Presidentes de Audiencia, en los recursos gubernativos sobre calificacion de los títulos registrables, se extendieran en papel del sello de oficio ó en el comun de hilo timbrado con el sello del Registro, Juzgado ó Audiencia, sin perjuicio del reintegro cuando proceda.

Jurisprudencia. Con anterioridad á la publicacion de este decreto, se resolvió por la Direccion de los Registros que los recursos gubernativos sólo podian promoverse por los mismos interesados. (Resolucion de la Direccion de 25 de Enero de 1875.)

Segun la doctrina consignada en los artículos 19 y 66 de la ley Hipotecaria y 57 del reglamento general dictado para su ejecucion, únicamente los interesados pueden reclamar gubernativamente contra la calificacion de los títulos hecha por el Registrador de la propiedad, siendo improcedente que lo promuevan los que no han presentado los documentos. (Resolucion de la Direccion de 31 de Marzo de 1876.)

(*Gaceta* de 2 de Mayo de 1876.)

Con arreglo al Real decreto de 3 de Enero de 1876, es improcedente el auto de apremio dictado por el Juez para compeler al Registrador á practicar una cancelacion. (Resolucion de la Direccion de 7 de Junio de 1876.)

(*Gaceta* de 25 de Junio de 1876.)

Cualquiera que sean los fundamentos en que se apoyen los Registradores al negar ó suspender la inscripcion, anotacion ó

cancelacion de un documento, y sostener en la via gubernativa sus actos, no puede imponérseles el pago de los gastos del expediente, segun la doctrina consignada en el Real decreto de 25 de Octubre de 1875, sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan incurrir con arreglo á las leyes. (Resolucion de la Direccion de 3 de Junio y de 17 de Julio de 1876.)

(*Gaceta* de 6 de Julio y de 16 de Agosto de 1876.)

No procede el recurso gubernativo cuando los documentos no han sido calificados por el Registrador. (Resolucion de la Direccion de 14 de Febrero de 1877.)

(*Gaceta* de 23 de Mayo de 1877.)

A pesar de haberse conformado los interesados con la calificacion del título hecha por el Registrador, y haber en su consecuencia extendido el Notario una nueva escritura, es, aunque anómalo, procedente el recurso interpuesto por dicho funcionario al reservarse en dicho instrumento el derecho de utilizar los recursos otorgados por la ley contra aquella calificacion. (Resolucion de la Direccion de 10 de Mayo de 1878.)

(*Gaceta* de 12 de Julio de 1878.)

Es extemporáneo é improcedente el recurso interpuesto para obtener la inscripcion de un título, cuando no ha precedido la calificacion del Registrador ni los trámites establecidos en el Real decreto de 3 de Enero de 1876. (Resolucion de la Direccion de 12 de Octubre de 1878.)

(*Gaceta* de 9 de Noviembre de 1878.)

Siendo uno de los defectos estampados en la nota al pié del título, referente al modo de haberse redactado la escritura por el Notario autorizante, tiene éste personalidad para entablar el recurso gubernativo contra dicha calificacion, con arreglo á lo dispuesto en el art. 57 del (Reglamento. Resolucion de la Direccion de 8 de Noviembre de 1878.)

(*Gaceta* de 27 de Diciembre de 1878.)

El defecto de hallarse la firma inscrita en favor de persona, al parecer distinta de la que deriva su derecho el que trata de inscribir, por referirse á la manera con que debe el Notario hacer la designacion de las personas en los actos ó contratos sujetos á inscripcion, se halla comprendido entre los que afectan á la eficacia del mismo instrumento con relacion al Registro, y en su virtud el Notario puede promover el recurso gubernativo. (Resolucion de la Direccion de 28 de Febrero de 1879.)

(*Gaceta* de 9 de Abril de 1779.)

Segun el art. 2º del Real decreto de 25 de Octubre de 1875, los expedientes gubernativos á instancia de los Notarios, para que se declare que el documento no inscrito se halla extendido

con arreglo á las formalidades y prescripciones legales debe instruirse de oficio, sin devengar los derechos señalados en el Arancel, cualquiera que sea la resolucion que se dicte. (Resolucion de la Direccion de 12 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 10 de Mayo de 1879.)

Segun la doctrina del art. 57 del reglamento de la ley Hipotecaria y 2° del Real decreto de 25 de Octubre de 1875, los Notarios sólo pueden recurrir gubernativamente contra la suspension ó denegacion de inscripcion de los documentos que autoricen cuando el Registrador se apoye en defectos ó vicios que atribuya al mismo instrumento, y de cuya subsanacion son responsables en los términos que previene el art. 22 de la ley Hipotecaria. (Resolucion de la Direccion de 20 de Mayo de 1879.)

(*Gaceta* de 1° de Octubre de 1879.)

Real decreto de 8 de Noviembre de 1875 sobre inscripcion de foros (1)..

REAL DECRETO.

Teniendo en consideracion las razones expuestas por el Ministro de Gracia y Justicia, y de acuerdo con el Consejo de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1° Por ahora, y hasta que se dicte una ley general sobre foros, se regirán los que se hayan constituido en fincas rústicas por la legislacian vigente al tiempo en que se hubiesen establecido.

Art. 2° No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los foros que á instancia de los dueños directos se hubiesen inscrito en el Registro de la propiedad ó se inscribieren en lo sucesivo, quedarán sujetos á las disposiciones de la ley Hipotecaria.

Art. 3° Los propietarios que no hayan inscrito su derecho á la publicacion del presente decreto, podrán verificarlo con sujecion á los artículos siguientes.

Art. 4° Conforme á lo prescrito en el art. 8° de la vigente ley Hipotecaria, podrán inscribirse como una sola finca los territorios, términos redondos, lugares ó forales, siempre que reconozcan un dueño directo ó varios *pro indiviso*, aunque se hallen divididos en suertes ó porciones dadas en dominio útil ó foro á diferentes colonos, si su conjunto se hallare comprendido dentro de los linderos de dichos términos ó lugares. Si el dueño directo pudiere deslindar las suertes ó fincas en que estuviere dividido el foral, se extenderá la inscripcion en la forma prevenida en el artículo 10 del Real decreto de 21 de Julio de 1871. Cuando no pudiere el dueño directo señalar las suertes ó fincas que compon-

---

(1) Véase la Ley de 3 de Julio y Real decreto de 21 de Julio de 1871. La de 29 de Agosto de 1873 y Resoluciones de la Direccion de los Registros, entre otras la de 14 de Abril de 1375, 26 de Mayo de 1876 y 4 de Enero de 1877.

gan el foral, bastará que en la inscripcion se exprese la situacion de éste, los nombres de los llevadores y la renta que pague cada uno, con la expresion genérica de estar gravadas con ellas las tierras que éstos poseyeren pertenecientes al foral.

Art. 5º Inscrito un foral en su conjunto á nombre del dueño directo en la forma indicada en el último párrafo del artículo anterior, quedará asegurado en perjuicio de tercero el dominio directo sobre todas y cada una de las porciones comprendidas en aquél. Tambien quedará garantido por medio de la inscripcion hecha en esta forma el dominio útil de los colonos en perjuicio sólo del tercero que no fuese partícipe en el foral, pero no de los foreros entre sí.

Art. 6º Sin embargo de lo dispuesto en el art. 4º, los foreros, en uso de la facultad que les concede la regla 6ª del art. 8º del mencionado decreto, podrán inscribir por separado del foral, aunque estén comprendidos dentro de su término redondo y previo consentimiento del dueño directo:

1º El edificio que un solo forero ó varios *pro indiviso* disfruten ó utilicen, con separacion de las tierras del mismo foral que posean otros; pero entendiéndose en este caso como parte de dicho edificio las tierras adyacentes ó separadas del mismo pertenecientes al propio foral que tambien disfrute el forero ó enfiteuta.

2º Las heredades acotadas ó amojonadas con linderos fijos ó que por la distinta naturaleza de su cultivo, plantío, frutos ú otras señales permanentes no puedan confundirse con las heredades contiguas. Si varias de estas heredades pertenecieren á un solo colono, podrán comprenderse todas en una misma inscripcion.

3º Las suertes ó pedazos de terrenos que aunque comprendidos en el término redondo del foral ó enfiteusis formen parte con otras tierras contiguas no comprendidas en él, de una heredad distinta que tenga los requisitos expresados en el párrafo anterior, y que por lo tanto se pueda inscribir por separado.

Art. 7º La inscripcion de los foros en el Registro de la propiedad podrá verificarse por cualesquiera de los medios siguientes:

1º Presentando los títulos ó documentos que acrediten la primitiva constitucion del foro ó su reconocimiento por los dueños del útil, otorgado posteriormente; la adquisicion del mismo por la persona á cuyo favor se haya de hacer la inscripcion solicitada; la descripcion de la finca ó fincas á que afecte, y los nombres de los actuales llevadores.

2º Justificando la posesion en que se halle el dueño directo del derecho á percibir las pensiones de los poseedores de las fincas comprendidas en el foro con arreglo á los artículos 397, 400 y 401 de la ley Hipotecaria vigente (1).

(1) El art. 397 ha sufrido modificacion por la ley de 17 de Julio de 1877 inserta más adelante. El art. 400 ha sido suprimido por dicha ley.

3º Por una delaracion extendida por duplicado en papel de oficio y firmada por el dueño directo expresando las circunstancias necesarias para la inscripcion del foro, segun el art. 4º de este Decreto; la cual, publicada por el Registrador, segun lo prevenido en las reglas 2ª y siguientes del art. 407 de la ley Hipotecaria, y no siendo contradicha, se considerará como título suficiente para verificar la inscripcion siempre que se acompañen los títulos ó documentos que acrediten la primitiva constitucion del foro y su adquisicion por la persona que solicite la inscripcion.

Art. 8º Cuando los llevadores de bienes forales sean más de cuatro ó no se tuviere conocimiento exacto de todos los interesados, se observará lo dispuesto en las reglas 4ª y 5ª del art. 8º del Real decreto de 21 de Julio de 1871. El requerimiento practicado en la forma prevenida en dichas disposiciones será tambien título suficiente para la inscripcion, si ningun interesado en el foral impugnare en el plazo que por el mismo artículo se fija la inscripcion solicitada.

Art. 9º Cuando el dueño directo no pueda determinar las suertes ó fincas que comprenda un foral, lugar ó término redondo, á pesar de hallarse en posesion de percibir el cánon ó pension del poseedor ó poseedores de los bienes comprendidos en los mismos, podrá exigir del pagador que determine las fincas por las cuales satisface dicho cánon, previa confesion de éste de pagar la pension por bienes del mismo foro ó de la prueba correspondiente á falta de dicha confesion. A este efecto deberá el dueño directo hacer el oportuno requerimiento á dicho pagador por medio del Juez municipal del domicilio del requerido, justificando que sus causantes habian constituido el foro y que se habia venido pagando la pension ó cánon por dicho pagador por poseer bienes comprendidos en aquél.

Si el pagador, previos estos requisitos, no determina las fincas gravadas con el foro dentro de los 15 dias siguientes al requerimiento, acudirá el dueño directo al Juez, solicitando que éste designe de entre los bienes que posea el pagador por título propio los que basten á responder del valor del dominio directo, capitalizando la pension al respecto del 3 por 100, ó sean 33 y un tercio al millar. El Juez, en vista de los documentos presentados por el dueño directo, y con audiencia del pagador, designará los bienes de éste que en lo sucesivo han de quedar afectos al foro, y expedirá el oportuno mandamiento al Registrador de la propiedad para que extienda una anotacion preventiva sobre la finca designada.

Art. 10. Esta anotacion se convertirá en inscripcion definitiva si el pagador dentro de los sesenta dias siguientes á la notificacion de la providencia dictada por el Juez municipal no promoviese el correspondiente juicio para que se declaren libres sus bienes del pago de la pension y se cancele la referida anotacion preventiva.

Art. 11. Si el pagador dejare trascurrir dicho plazo sin formalizar la demanda, el dueño directo solicitará del Tribunal que se

inscriba definitivamente su derecho sobre la finca designada, declarándose libres por aquel concepto las demás fincas que posea el pagador.

Art. 12. Cuando éste obtuviere en el correspondiente juicio la declaracion de hallarse pagando indebidamente la pension, se cancelará la anotacion preventiva de que se habla en los artículos anteriores. El pagador deberá probar, para obtener dicha declaracion, bien que otro posee las fincas por las cuales pagaba la pension, ó que ninguna de las que él disfruta ha formado parte del foral, lugar ó término redondo objeto de la cuestion.

Art. 13. Las reclamaciones del pagador se sustanciarán en juicio verbal de menor cuantía ú ordinario, segun el valor de pension anual y con arreglo á las disposiciones vigentes ó que en adelante rijan sobre procedimientos civiles.

Art. 14. Los gastos y costas de estos juicios y de las diligencias practicadas por el dueño directo no podrán exceder de la tercera parte de la pension anual, rebajándose proporcionalmente el exceso, si le hubiera, en los derechos devengados por cada uno de los auxiliares de los Juzgados y Tribunales y demás funcionarios que en ellos hubieren intervenido.

Art. 15. Queda vigente el Real decreto de 21 de Julio de 1871, con las modificaciones introducidas en el presente.

Art. 16. El Gobierno dará cuenta á las Córtes en la próxima legislatura de este decreto en la parte necesaria.

Dado en Palacio á 8 de Noviembre de 1875.—Alfonso.—El Ministro de Gracia y Justicia, Fernando Calderon Collantes (1).

(*Gaceta* de 14 de Noviembre de 1875.)

Conviene tener presentes, entre otras, las siguientes resoluciones:

Pueden utilizarse los medios que establece el Real decreto de 21 de Julio de 1871 cuando constan los censos en los libros antiguos de un modo tan poco explícito, que no pueden considerarse asegurados contra tercero. Para hacer constar las fincas y sus linderos ya variados, no es necesaria la conformidad de todos los interesados, sino la nota ó relacion que dicho Real decreto previene. (Resolucion de la Direccion de 14 de Abril de 1875.)

Para la inscripcion de censos no basta, aunque de ellos se haga mencion en asientos del Registro, la presentacion del inventario firmado por el mismo interesado, pues no es documento fehaciente con arreglo á las leyes y á la jurisprudencia de los Tribunales. (Resolucion de la Direccion de 17 de Enero de 1876; *Gaceta* de 28 de Marzo de id.)

Para inscribir el dominio directo sobre bienes dados á censo

---

(1) Véanse la ley de 3 de Julio de 1871, Real decreto de 21 de Julio del propio año, la ley de 29 de Agosto de 1873 y el Real decreto de 20 de Mayo de 1878, cuyas diposiciones insertamos en su respectivo lugar.

Tambien se ha sentado alguna doctrina relativa á la materia.

enfiteutico es suficiente la presentacion del título que acredite su adquisicion y la ruta de los llevadores publicada y no contradicha por los mismos. (Resolucion de la Direccion de 26 de Mayo de 1876; *Gaceta* de 23 de Junio de id.)

La resolucion de 2 de Julio de 1878 negando eficacia para acreditar el dominio de un foro, á la informacion *ad perpetuam*, cuando el interesado lo adquirió por renuncia de su padre, ha quedado sin efecto por virtud de la reforma contenida en la ley de 17 de Julio de 1877.

El requerimiento del enfiteuta al dueño directo una vez requerido el Notario para efectuarlo, debe hacerse por éste, no por un simple aviso por conducto de sus dependientes, sino en la forma que para los actos de esta naturaleza tiene determinado la legislacion notarial vigente y en particular el art. 91 del reglamento. (Resolucion de la Direccion de 18 de Noviembre de 1878; *Gaceta* de 12 de Enero de 1879.)

Puede verse la Resolucion de 3 de Junio de 1879. (*Gaceta* de 2 de Setiembre de 1876.)

REORGANIZACION DE REGISTRO.

Decreto de 13 de Diciembre de 1875, reorganizando completamente el Registro de la Propiedad de Ciudad-Rodrigo.

REAL DECRETO.

En atencion á las razones que Me ha expuesto el Ministro de Gracia y Justicia, y de conformidad con el dictámen del Consejo de Estado (1),

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1º Se procederá á la reorganizacion completa del Registro de Ciudad-Rodrigo, practicándose en él todas las operaciones necesarias en la forma que debieron efectuarse al planteamiento de la ley Hipotecaria.

Art. 2º Para subsanar debidamente los asientos defectuosos, se harán los oportunos llamamientos á las personas que aparezcan interesadas en ellos, y en los casos en que por lo ilegible de la letra ó por otra circunstancia no pueda venirse en conocimiento de los interesados en la inscripcion, se harán llamamientos dirigidos en términos genéricos á cuantos hayan inscrito títulos desde 1º de Enero de 1863 á 29 de Agosto de 1873.

Art. 3º Todas las operaciones que se practiquen á consecuencia de lo dispuesto en los dos artículos anteriores serán de oficio. El Estado indemnizará al Registrador de los gastos que le ocasione la reinscripcion de los títulos inscritos defectuosamente hasta la expresada fecha.

---

(1) Este Real decreto está todavía vigente.

Cuando el defecto provenga de los mismos títulos, el Registrador suspenderá ó denegará la inscripcion con sujecion á las disposiciones de la ley Hipotecaria y su reglamento.

Art. 4º Sin perjuicio de las acciones que competan á los interesados contra los funcionarios que autorizaron los asientos defectuosos, el Ministerio público, en representacion del Estado y en la forma procedente, pedirá la adjudicacion á favor de éste, como reintegro de la expresada indemnizacion, del importe de la fianza del primer Registrador que desempeñó dicha oficina en la parte que restare después de satisfechas las sumas á cuyo pago hubiese sido condenado con arreglo á lo prevenido en el tít. 10 de la ley Hipotecaria.

Tambien se exigirá la debida responsabilidad á los Registradores sustitutos ó interinos que hubiesen autorizado los asientos defectuosos.

Con el propio objeto se formará expediente á los Jueces de primera instancia de Ciudad Rodrigo que hubiesen suscrito las actas de visita durante el período en que resultan practicados los asientos defectuosos.

Art. 5º La Direccion general de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado dictará las disposiciones necesarias para la ejecucion del presente decreto y resolverá las dudas que se ofrezcan acerca de la inteligencia y cumplimiento del mismo.

Dado en Palacio á 13 de Diciembre de 1875.—Alfonso. — El Ministro de Gracia y Justicia, Cristóbal Martin de Herrera.

(*Gaceta* de 19 de Diciembre de 1875).

AÑO DE 1876

CALIFICACION DE LOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS POR LA AUTORIDAD JUDICIAL.

Real decreto de 3 de Enero de 1876, declarando la competencia de los Registradores para calificar los mandamientos judiciales, y fijando el procedimiento á que diere lugar dicha calificacion.

REAL DECRETO.

En atencion á las razones que Me ha expuesto el Ministro de Gracia y Justicia y de conformidad con el Consejo de Estado en pleno,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1º Con arreglo á las facultades que la ley Hipotecaria atribuye á los Registradores de la propiedad, estos funcionarios calificarán bajo su responsabilidad todos los documentos expedidos por la Autoridad judicial, para el único efecto de admitir, suspender ó negar la inscripcion ó anotacion de los mismos en el Registro ó la cancelacion de algun asiento. Contra la suspension ó denegacion de inscripcion ó de cancelacion, no se darán más recursos que los señalados en la citada ley sin que los Jueces y Tribunales puedan obligar en otra forma á los Registradores á que inscriban, anoten ó cancelen en virtud de documentos judiciales.

Art. 2º Cuando los Registradores suspendan ó nieguen la inscripcion, anotacion ó cancelacion por defectos en el documento ó por algun obstáculo legal que proceda del Registro, devolverán aquél al Juez ó Tribunal que lo hubiese expedido, con la oportuna comunicacion, en la que manifestará las razones legales que hubieren tenido para acordar dicha suspension ó negativa.

Art. 3º La comunicacion del Registrador con el documento que la acompañe se unirá á los autos de que este procediese. Si el

desaparezca el obstáculo que impidiere extender el correspondiente asiento definitivo. Cuando la considerasen infundada ó el defecto fuese insubsanable, darán traslado por tercero dia á las partes y al Ministerio público siempre que en la inscripcion solicitada estuviesen interesados los menores, los incapacitados ó el Estado, y cuando tuviese por objeto asegurar las responsabilidades pecuniarias en el juicio criminal.

Art. 4° La reclamacion gubernativa contra la suspension ó negativa de los Registradores á inscribir ó anotar un documento, expedido por la Autoridad judicial, deberá entablarse ante el Presidente de la Audiencia en cuya demarcacion estuviese situado el Registro. El Ministerio fiscal promoverá necesariamente en los casos previstos en el artículo anterior, el correspondiente recurso gubernativo, formalizándolo el Fiscal del Juzgado ó Tribunal que hubiese expedido el documento con la oportuna solicitud al Presidente de la Audiencia, que dirigirá por conducto del Fiscal de la misma.

Art. 5° El Presidente, después de oir al Juez ó Tribunal que hubiese expedido el documento y al Registrador, dictará la providencia que proceda, la cual además de ponerse en conocimiento de estos funcionarios, se notificará al recurrente.

Art. 6° De la decision del Presidente, podrán apelar para ante la Direccion general del Registro civil, de la propiedad y del Notariado dentro del plazo señalado para los demás recursos gubernativos, los Jueces y Tribunales, los Registradores y los recurrentes.

Art. 7° Los Registradores deberán acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces ó Tribunales al conocer de algun negocio civil ó criminal les hicieren para inscribir ó anotar un documento, ó extender en los libros cualquier asiento que dichos funcionarios hubiesen estimado improcedente. El Presidente, en vista de la queja del Registrador, pedirá informe al Juez ó Tribunal que hubiese dado motivo á ella. Una vez evacuado el informe, oirá al Fiscal y dictará la resolucion que proceda, observándose los demás trámites señalados en los artículos 5° y 6° del presente decreto.

El Juez ó Tribunal á quien el Presidente hubiese pedido informe, suspenderá todo procedimiento contra el Registrador hasta la resolucion definitiva del recurso, la cual mandará cumplir y ejecutar.

Art. 8° Los recursos gubernativos promovidos por el Ministerio público contra la calificacion de un documento judicial hecha por los Registradores y los de queja de que trata el artículo anterior, se instruirán de oficio y sin devengar derechos algunos arancelarios.

Art. 9° Las resoluciones definitivas que la expresada Direccion general dicte en estos recursos, se publicarán en la *Gaceta de Madrid* en la misma forma que se observa actualmente.

defecto fuese subsanable y el Juez ó Tribunal estimasen fundada la oposicion del Registrador, acordarán lo que proceda para que

Dado en Palacio á 3 de Enero de 1876.—Alfonso.—El Ministro de Gracia y Justicia, Cristóbal Martin de Herrera (1).

(*Gaceta* de 8 de Enero de 1876.)

CAPACIDAD JURÍDICA DE LAS RELIGIOSAS.

Real órden de 24 de Febrero de 1876, dictando reglas para calificar la capacidad jurídica de las religiosas profesas respecto de la adquisicion y enajenacion de los bienes inmuebles y derechos reales.

A consulta del Registrador de la Propiedad de Palencia, en el expediente instruido al efecto, se dictó la Real órden cuya parte dispositiva dice así:

S. M. el Rey (Q. D. G.), de acuerdo con lo informado por la Seccion de Estado y Gracia y Justicia del Consejo de Estado, y lo propuesto por esa Direccion general, se ha servido resolver lo siguiente:

Artículo 1° Se declara que la Real órden de 19 de Setiembre de 1867 quedó derogada por el Real decreto de 25 de Julio de 1868, sin que posteriormente haya recobrado su fuerza.

Art. 2° En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 65 de la ley Hipotecaria, los Registradores de la propiedad calificarán por sí y bajo su responsabilidad los títulos que se presenten á inscripcion, otorgados por las religiosas profesas individual ó colectivamente, sin perjuicio de los recursos que la misma Ley Hipotecaria concede á los interesados contra aquella calificacion.

Art. 3° Para calificar la capacidad jurídica de las religiosas profesas respecto de la adquisicion y enajenamiento de bienes inmuebles y derechos reales, los Registradores tendrán presente la legislacion vigente en la época del otorgamiento de los documentos en que las mismas resulten interesadas.

Lo que de Real órden digo á V. S. á los efectos consiguientes. Dios guarde á V. S. muchos años. Madrid 24 de Febrero de 1876.—Martin de Herrera.—Sr. Director general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 25 de Febrero de 1876.)

---

(1) Véanse las resoluciones de la Direccion de los Registros de 31 de Marzo, 20 de Abril y 26 de Mayo de 1876; 14 de Febrero y 23 de Julio de 1877, y la dictada con anterioridad á este Decreto de 21 de Enero de 1875.

Véanse tambien la órden de 24 de Noviembre de 1874 y el Real decreto de 25 de Octubre de 1875, que con la jurisprudencia insertámos en su lugar respectivo, como de la materia de calificacion de títulos lo hacemos en el Apéndice.

El art. 38 de la ley de 29 de Julio de 1837 ha sido declarado en vigor, y por consiguiente han desaparecido las dudas que pudieran suscitarse sobre capacidad de las religiosas para adquirir y trasmitir bienes raíces.

ACCIONES DE BANCOS Y COMPAÑÍAS MERCANTILES.

Real órden de 17 de Abril de 1876, declarando que no son inscribibles.

A virtud de consulta del Registrador de la propiedad de Villanueva y Geltrú, sobre si eran ó no inscribibles los actos ó contratos relativos á las acciones en que se haya dividido el capital de las compañías mercantiles cuando no sean anónimas, y caso afirmativo, cómo debería acreditarse la cualidad de sócio, en defecto de prévia inscripcion de la accion á favor del mismo, se instruyó el oportuno expediente, dando motivo á la Real órden, en que teniéndose en cuenta que no procede la inscripcion de dichas acciones por su cualidad de bienes muebles, áun cuando en en el Registro hubieran venido haciéndose, y que dicha inscripcion es contraria á los principios de la ley Hipotecaria, se dispone lo siguiente:

. . . . .

S. M. el Rey (Q. D. G.), de conformidad con lo propuesto por V. S., y para que sirva de regla general en casos análogos, se ha servido resolver la duda consultada declarando que con arreglo á los artículos 4º y 108 de la ley Hipotecaria, no son inscribibles en el Registro de la propiedad los actos y contratos relativos á las acciones en que se haya dividido el capital de las compañías mercantiles, cualquiera que sea su especie y denominacion, cuyas acciones se trasmitirán miéntras aquéllas no se hallen definitivamente disueltas, con arreglo á la legislacion mercantil vigente.

Lo digo á V. S. para su inteligencia y efectos oportunos. Dios guarde á V. S. muchos años. Madrid 17 de Abril de 1876.—Martin de Herrera.—Al Director general de los Registros civil, de la Propiedad y del Notariado. (1)

(*Gaceta* de 19 de Abril de 1876.)

---

(1) No cumple á nuestro propósito hacer un exámen detenido de esta disposicion, ni un juicio crítico, pero no podemos dejar de apuntar alguna consideracion acerca de su doctrina.

Toda disposicion legal tiene un objeto; ó viene á derogar lo que existia, « ó á modificarlo ó interpretarlo » ó viene á llenar un vacío que palpablemente se notara. Este principio en materia de legislacion es tan sencillo, tan obvio, tan elemental, que estamos persuadidos de que cualquiera que observe esta Real órden no podrá ménos de formar semejante juicio, atri-

ASIENTOS HECHOS DURANTE LA GUERRA CIVÍL.

Real decreto de 21 de Junio de 1876, disponiendo la forma de convalidar los asientos hechos durante la última guerra civil en los Registros de la propiedad.

En atencion á las razones que Me ha expuesto el Ministro de Gracia y Justicia, de conformidad con el Consejo de Estado en pleno, y de acuerdo con el de Ministros,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1º Se anunciará en la *Gaceta de Madrid* y *Boletin oficial* de la provincia respectiva todos los asientos practicados en los Registros de la propiedad que han sido ocupados por los carlistas durante la última guerra civil á fin de que en el trascurso de seis meses, á contar desde su publicacion en el *Boletin*

---

buyéndole inmediatamente alguno de aquellos fines. Asi parece lo lógico.

Nosotros nos desviamos sin embargo, algun tanto, de ese criterio y respetando las opiniones de todos, sinceramente creemos que no viene á establecer nada nuevo la disposicion de que nos ocupamos, sino únicamente corroborar lo que de antemano se hallaba comprendido y determinado en el espiritu y en la letra de la ley.

Para nosotros estaba fuera de toda duda, ántes del precepto de esta Real órden, que los actos y contratos relativos á las acciones de compañías mercantiles no eran inscribibles por varias razones, y son las más culminantes:

1ª Que la parte que del capital social representa la accion es vaga, englobada y heterogénea, como la totalidad, y no constituye una porcion determinada y especial de bienes raices ó derechos reales únicos que son objeto de inscripcion.

2ª Porque el dominio de ese conjunto de bienes que constituye el capital social no pertenece en fraccion especial y separada á cada socio, por lo que su accion equivalga, sino que corresponde á la persona jurídica llamada sociedad, con la designacion que ésta tenga, y por consiguiente solamente dicha sociedad es la que puede trasmitir ó modificar ese derecho que obstenta, y miéntras tanto no se efectúe por la misma toda inscripcion ó anotacion es impracticable con arreglo á la doctrina del art. 20 de la ley Hipotecaria.

3ª Porque no trasmiten el dominio ni ningun derecho real, ni lo modifican en lo presente, ni para lo futuro, y por consiguiente no caben dentro del espíritu de los artículos. 2º de la ley y 2º del Reglamento.

4ª Porque las referidas acciones no son hipotecables segun el art. 108 de la ley, siendo de advertir que su precepto es absoluto y que no distingue de sociedades colectivas anónimas, ni en comandita ni de especie alguna; y es tanto más de notar, cuanto que se admite á hipoteca por el mismo artículo la servidumbre de agua, con separacion del predio dominante, y que tambien lo es segun el art. 107 el derecho de percibir los frutos en el usufructo, aunque con cierta restriccion, cuyos derechos parece casi que decaen sobre efectos muebles, por la situacion á que quedan reducidos.

Y 5ª Porque segun el art 4º de la referida ley Hipotecaria y para los efectos de la misma, no se reputan bienes inmuebles segun terminantemente se dispone, añadiéndose que áun cuando los ánimos sean nominativos.

Si, pues, esto es tan evidente, resultará que la Real órden de 17 de Abril de 1876 de que nos ocupamos, ha venido á corroborar lo que no debió ser objeto de duda y se hallaba claramente previsto.

oficial, aduzcan los terceros interesados las reclamaciones que puedan convenirles al efecto de subsanar las faltas subsanables y convalidar los autorizados por funcionarios no legítimos, entendiéndose nulas de derecho las restantes inscripciones.

Art. 2º Para que puedan convalidarse los asientos de que trata el artículo anterior, los Registradores exigirán que los interesados acrediten préviamente que han cumplido lo dispuesto en los artículos 245, 247 y 248 de la ley Hipotecaria.

Art. 3º Los gastos que estas operaciones originen, deberán abonarse por los interesados cuando tengan por objeto directo garantir los derechos que hayan inscrito, siendo de oficio los restantes.

Art. 4º La Direccion general de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado dictará las disposiciones necesarias para la ejecucion del presente decreto.

Dado en Palacio á 21 de Junio de 1876.—El Ministro de Gracia y Justicia, Cristóbal Martin de Herrera (1).

(*Gaceta* de 24 de Junio de 1876.)

INGRESO EN LOS REGISTROS.

Ley de 21 de Julio de 1876, reformando los artículos 297 y 303 de la ley Hipotecaria.

Don Alfonso XII, etc.

Artículo 1º El art. 297 de la ley Hipotecaria vigente se entenderá redactado del modo siguiente:

«Art. 297. Cada Registro de la propiedad estará á cargo de un Registrador. El Gobierno podrá establecer un nuevo Registro de la propiedad en las poblaciones donde haya más de un partido judicial cuando así convenga al servicio público, atendido el movimiento de la contratacion sobre bienes inmuebles ó derechos reales, debiendo ser oido el Consejo de Estado en pleno. Los Registradores de la Propiedad tienen el carácter de empleados públicos para todos los efectos legales, y tendrán el tratamiento de Señoría en actos de oficio. Podrán ser jubilados á su instancia por imposibilidad física, debidamente acreditada, ó por haber cumplido 60 años de edad. El Gobierno podrá jubilarlos, áun contra su voluntad, después de cumplidos los 65 años de edad, y la jubilacion será forzosa después de cumplir los 70. Para su clasificacion les servirá de abono el tiempo que hubieren desempeñado el cargo de Registrador y ocho años más, por razon de carrera á los que ingresaron ántes de 15 de Julio de 1865, ó á los que habiendo ingresado después tuvieren este derecho adquirido con

---

(1) El Real decreto de 21 de Junio de 1876 establece reglas para convalidar los asientos, verificados por funcionarios ilegítimos, pero no declara su nulidad. (Resolucion de la Direccion de 29 de Noviembre de 1876; *Gaceta* de 17 de Diciembre de id.)

anterioridad. Se entenderá como sueldo regulador, y á falta de otro mayor, para la declaracion del haber que hayan de disfrutar con arreglo á la legislacion de Clases pasivas, el que disfrutaren los Jueces de primera instancia de Madrid para el Registrador de Madrid, el de los de término para los demás de primera y los de segunda, el de los de ascenso para los de tercera, y el de los de entrada para los de cuarta. El Registrador que sin justa causa renunciare su cargo ó que fuese removido con arreglo á lo dispuesto en el art. 308 de la ley, no tendrán derecho al abono del tiempo expresado en el párrafo anterior. El Registrador que cese en el desempeño de su cargo por reforma ó supresion del Pegistro y no sea inmediatamente colocado en otro de igual ó superior clase, será considerado excedente, y podrá clasificarse como cesante, abonándole para este efecto el tiempo que hubiere servido el Registro. Si computado dicho tiempo tuviese derecho al haber ó cesantía con arreglo á la legislacion general de Clases pasivas, disfrutará el que le corresponda, segun sus años de servicio y el sueldo regulador que haya disfrutado ó el expresado anteriormente.

Si destinado el Registrador excedente á otro Registro de igual ó superior clase, lo renunciare sin justa causa, perderá el abono que se le hubiere hecho del tiempo servido en esta carrera, dejando de percibir el haber ó aumento de haber pasivo que por consecuencia del mismo abono disfrutare. Los Registradores no pueden permutar sus destinos sino con otros Registradores de la misma clase ó de la inferior inmediata, y cuando para ello hubiere justa causa, á juicio del Gobierno. Para ascender de clase por permuta, será indispensable llevar en la inferior inmediata cuatro años de servicio ó haber entrado en ella por oposicion.»

Art. 2º El art. 303 de la expresada ley se entenderá redactado del modo siguiente:

«Art. 303. Para el ingreso en la carrera de Registradores de la propiedad se crea un cuerpo de aspirantes á Registros, del que se entrará á formar parte previa oposicion verificada en los términos que establecerá un reglamento especial. La provision de los Registros de la propiedad vacantes y la de los que vaquen en lo sucesivo, se verificará con sujecion á las siguientes reglas. Primera: De cada tres vacantes se proveerán: la primera en el Registrador de mejor clase y mayor antigüedad en el cargo de entre los solicitantes; la segunda en el Registrador que sea el más antiguo de los que soliciten la vacante, sin preferencia de clase; la tercera en el Registrador de superior, igual ó inmediata inferior clase á la del Registro que ha de proveerse, y que el Gobierno elija de la terna que forme la Direccion general del ramo, teniendo en cuenta las circunstancias de los solicitantes. Ningun Registrador podrá, en concurrencia con otros adornados con condiciones iguales, recibir dos ascensos de clase en turno de mérito, sin que de uno á otro trascurran dos años, á ménos que prestasen un nuevo servicio importante digno notoriamente de pronta recompensa. Segunda: Si no los hubiere de las clases

expresadas en los párrafos precedentes, podrá proveerse la vacante en el que el Gobierno elija de la terna que forme la Direccion general, atendidas las circunstancias de aquélla. Tercera: Los Registradores de la propiedad que hayan sido corregidos disciplinariamente con privacion de ascenso, no podrán en ningun caso mejorar de clase, ni áun ser trasladados á otros de igual categoría, durante el tiempo por el que se les haya impuesto la correccion. Cuarta: Los Registros de cuarta clase que queden vacantes y no sean pretendidos por Registradores efectivos, se proveerán en los aspirantes aprobados, por el órden de numeracion en que los haya colocado el Tribunal censor.»

Disposicion transitoria. Los Registradores que habiendo renunciado sus cargos en virtud de justa causa deseen volver á la carrera, y los opositores aprobados en las últimas oposiciones que se han verificado para la provision de Registros de la propiedad, entrarán desde luégo á formar parte del cuerpo de aspirantes, creado por el art. 303, por el órden que corresponda, segun su antigüedad á los primeros, y segun las notas del Tribunal censor á los segundos.

Por tánto, mandamos etc.

Dado en Palacio á 21 de Julio de 1876.—Yo el Rey.—El Ministro de Gracia y Justicia, Cristóbal Martin de Herrera (1).

(*Gaceta* de 24.)

PAGO DE LIBROS OFICIALES.

Por Real decreto de 22 de Julio de 1876, se dispone que desde el dia primero de dicho mes se satisfaga por los Registradores de la Propiedad y en el dia primero de cada trimestre el pago de los libros Diario y de Registro en la forma que acuerde la Direccion, quien fijará la cuota á cada Registrador, teniendo en cuenta el tipo de fianza señalado respectivamente á cada Registro. Pudien-

---

(1) Además de la reforma que entraña esta ley, se han introducido otras en la Hipotecaria por disposiciones posteriores.

Por Real decreto de 24 de Octubre de 1876, se reformaron los títulos 11 y 12 del Reglamento general.

Por la de 17 de Julio de 1877, sufrió una importante modificacion la parte relativa á los efectos de la inscripcion, tambien otra la inscripcion de herencia ú obtencion del título de heredero abintestato, como igualmente la hipoteca antigua en favor de la mujer casada y sobre todo el medio para acreditar é inscribir la posesion, supriméndose como ántes de la ley de 1869 las certificaciones gubernativas. Estas reformas tuvieron su complemento en el Real decreto de 20 de Mayo de 1878, y pueden verse en su lugar oportuno.

Seria injusto dejar de reconocer, que con la modificacion hecha al artículo 303 de la ley, se ha mejorado la provision de los Registros y el ingreso en la carrera, evitándose los elevados cargos repentinos, que si bien eran el premio del talento, tambien debian ser la recompensa de los servicios y de la antigüedad; dándose á esta última una preferencia en grado, de que no disfrutaba por la ley reformada de 31 de Diciembre de 1869 y que aplaudimos sinceramente.

do decretarse el apremio por el Júez correspondiente contra el Registrador que dejare de hacerlo.

El sobrante ó déficit de un trimestre se tendrá en cuenta para fijar por la Direccion el presupuesto del trimestre siguiente.

El propietario abonará al interino y viceversa la parte que le corresponda y que el otro haya satisfecho. Siguiendo el servicio y pedido de libros en la misma forma, y cobrando el contratista directamente de la Direccion.

Hé aquí el texto literal de dicha disposicion.

Atendiendo á las razones que de acuerdo con el Consejo de Ministros me ha expuesto el de Gracia y Justicia,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1º Los Registradores de la Propiedad satisfarán desde 1º de Julio del corriente año el importe de los libros oficiales denominados Diario y de Registro.

Art. 2º La Direccion general del ramo formará con la debida anticipacion el presupuesto de gastos que haya de ocasionar el suministro de libros para cada trimestre, y fijará la cantidad con que cada Registrador ha de contribuir, tomando por base para hacer el reparto, la cantidad de la fianza asignada al Registro que desempeñe, formando para ello los grupos que crea convenientes.

Art. 3º La cuota señalada deberá ser satisfecha por los Registradores, propietarios ó interinos que estén desempeñando los Registros el primer dia de cada trimestre en el plazo y forma que la Direccion señale.

Si alguno dejare de hacerlo, la Direccion lo pondrá en conocimiento del Juzgado respectivo para que proceda á su exaccion por la vía de apremio, sin perjuicio de lo demás á que hubiere lugar.

Art. 4º Si hecha la liquidacion de un trimestre resultare algun sobrante ó hubiere déficit, se tendrá en cuenta para hacer el nuevo presupuesto.

Art. 5º Cuando por cualquier causa vaque un Registro, el interino, al hacerse cargo de la oficina deberá indemnizar á su antecesor ó sus herederos, de la parte de cuota correspondiente al tiempo que medie desde que cesó en el Registro hasta la conclusion del trimestre.

Igual indemnizacion deberá hacer el propietario al interino, cuando éste haya satisfecho la cuota respectiva y cese durante el trimestre.

Art. 6º El pedido y servicio de libros continuará haciéndose en la misma forma establecida, y el contratista cobrará directamente de la Direccion general del ramo, con sujecion á lo dispuesto en la condicion 10 del contrato.

Dado en Palacio á 22 de Julio de 1876.— Alfonso.—El Ministro de Gracia y Justicia, Cristóbal Martin de Herrera.

(*Gaceta* de 25 de Julio de 1876).

Una profunda sensacion de disgusto causó este decreto en la clase. Multitud de ilustrados Registradores elevaron su voz en los periódicos profesionales. *La Reforma Legislativa* y la *Gaceta de Registradores y Notarios* dejan oir de cuando en cuando con infatigable constancia el lamento de una clase que clama justamente contra ese tributo que viene á aumentar los que sobre ella pesan. Tambien se han elevado documentos y respetuosas exposiciones á las Córtes Pero el Gobierno ha permanecido impasible, sosteniéndose una carga que absolutamente ningun funcionario soporta y en nuestro concepto debe desaparecer. Enhorabuena que los gastos de conservacion de un archivo los sufrague el funcionario encargado de su custodia; pero la adquisicion de los libros mismos que se hallan establecidos en favor de los particulares, que son y constituyen una propiedad del Estado y no del Registrador, es á todas luces duro, injustificado y violento que la abone este funcionario de su propio peculio.

ENAJENACION DE BIENES DE LOS HIJOS.

Real órden de 28 de Agosto de 1876, fijando reglas á los Notarios y Registradores para autorizar é inscribir los actos ó contratos de enajenacion de bienes raíces y derechos reales pertenecientes á los hijos no emancipados.

S. M. el Rey (Q. D. G.) de acuerdo con lo informado por la Sala de gobierno del Tribunal Supremo y á propuesta de esa Direccion general, se ha servido resolver lo siguiente:

Artículo 1° Los Notarios que fuesen requeridos para autorizar algun acto ó contrato de venta, retroventa, hipoteca ó cualquier otro por el que resulten gravados ó enajenados bienes inmuebles pertenecientes al peculio de los hijos no emancipados, exigirán de los otorgantes el documento que acredite haberse concedido la correspondiente autorizacion judicial, prévia justificacion de la necesidad ó utilidad, cuya autorizacion se obtendrá con arreglo á los trámites señalados en el art. 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil, dándose conocimiento á las personas designadas en el art. 205 de la ley Hipotecaria á los efectos expresados en el artículo 202 de la misma.

Art. 2° Igual autorizacion exigirán los Notarios para intervenir en los actos ó contratos que tengan por objeto la extincion de derechos reales de la propiedad de los hijos no emancipados, como son, cesion, renuncia, subrogacion, cancelacion, redencion y otros de índole ó naturaleza semejante.

Art. 3° Conforme á lo dispuesto en el art. 18 de la ley Hipotecaria, los Registradores no admitirán á inscripcion los instrumentos públicos á que se refieren los dos artículos anteriores cuando no constare de ellos, que los otorgantes han obtenido préviamente la oportuna autorizacion y que reunen por lo mismo la capacidad necesaria para celebrarlos.

No obstante, podrán inscribirse los documentos ó escrituras otorgadas sin este requisito con anterioridad á la publicacion de la presente Real órden, si los interesados lo subsanaren solicitando y obteniendo en cualquier tiempo la referida autorizacion.

Art. 4° Respecto de los actos ó contratos relativos á enajenacion de bienes inmuebles de los hijos emancipados constituidos en menor edad, tendrán presente los Notarios y Registradores lo dispuesto en la legislacion vigente, y principalmente en los artículos 188, 189 y 191 de la ley Hipotecaria; 46 de la de Matrimonio civil, y en el título 13 de la parte 2ª de la ley de Enjuiciamiento civil.

Lo que de Real órden digo á V. I. á los efectos oportunos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 28 de Agosto de 1876. —Martin de Herrera.—Sr. Director general de los Registros civil, y de la propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 30 de Agosto de 1876.)

Esta Real órden, aunque limita las facultades de los padres para enajenar los bienes del peculio de sus hijos, no la hallamos en modo alguno censurable, ántes bien, la encontramos previsora y en exacta armonía con las prescripciones legales vigentes.

La ley 13, tít. 2°, libro 4° del Fuero Juzgo, prohibió terminantemente al padre vender ó enajenar los bienes del hijo. La ley 24, tít. 13, Partida 5ª, después de establecer igual y tan terminante prohibicion, deja, sin embargo, subsistentes en algunos casos las expresadas ventas, aunque hechas ilegalmente por el padre. La ley de Matrimonio civil de 18 de Junio de 1870 al declarar que los padres son únicamente usufructuarios y administradores de los bienes del peculio de los hijos, fija y aclara el sentido contradictorio de esta doctrina dando firmeza en cierto modo á la del Fuero Juzgo, aunque templando su absoluto concepto. Se arguye de buena fé por algunos, que segun la ley de Enjuiciamiento civil y la citada de Partida, los tutores y curadores son los únicos que han menester del expediente de necesidad, y utilidad y autorizacion judicial para la venta de bienes de menores, pero no los padres, que siendo los legítimos representantes de los hijos, pueden llevarlas á cabo sin ese requisito.

Efectivamente, el Tribunal Supremo de Justicia tiene sancionada esta doctrina en sentencias de 8 de Mayo de 1861, 16 de Enero de 1862, 13 de Febrero y 30 de Diciembre de 1864, y en la de 25 de Octubre de 1866. Pero hay que tener presente que la misma ley de Matrimonio civil fué la que introdujo la alteracion en esos principios y doctrinas de derecho, y que por los artículos 65 y 69 quedaron derogadas las leyes anteriores sobre peculio. Ningun usufructuario tiene capacidad para vender, de ahí, que conciliando el respeto del padre con el interés del hijo, se exija la autorizacion judicial con la justificacion de la previa necesidad sin el requisito, sin embargo de la subasta que corresponde á la enajenacion verificada por los tutores ó curadores. Por último,

hay que tener tambien en cuenta que las expresadas sentencias se pronunciaron con anterioridad á la ley de Matrimonio civil, y por lo tanto, quedaron sin efecto como las demás leyes, desde que ésta empezó á regir.

Jurisprudencia. La doctrina de la Direccion general de los Registros ha sido constante. Desde la publicacion de la ley de Matrimonio ha venido sosteniéndose contraria á esa libre enajenacion hecha por los padres del peculio de sus hijos, como lo acreditan las Resoluciones de 15 de Marzo y 31 de Julio de 1871, 23 de Setiembre de 1873 y 14 de Enero de 1876.

Con oportunidad ha recaido la siguiente doctrina:

No necesita la autorizacion judicial la viuda, cuando la venta se convino en acto conciliatorio, y se mandó llevar á cabo por virtud de providencia judicial dictada para su cumplimiento. (Resolucion de la Direccion de 11 de Noviembre de 1876.)

(*Gaceta* de 22 de Noviembre de 1876.)

Segun la Real órden de 28 de Agosto de 1876, el padre no está autorizado, ni como simple administrador, ni como usufructuario, ni como representante de la persona del hijo para enajenar bienes raíces, ni consentir en la renuncia y extincion de los derechos reales que forman parte del peculio adventicio, sin previa autorizacion judicial obtenida con arreglo á los trámites señalados en el art. 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil, cuyo requisito deberá acreditarse al presentar los títulos para su inscripcion en el Registro de la propiedad. (Resolucion de la Direccion de 30 de Agosto de 1876.)

(*Gaceta* de 25 de Diciembre de 1876.)

Segun el precepto terminante contenido en el art. 1º de la Real órden de 28 de Agosto de 1876, los trámites que deben seguirse para conceder á los padres la autorizacion judicial que necesitan en caso de vender, gravar ó de cualquier modo enajenar los bienes raíces de sus hijos no emancipados, son los señalados en el art. 1208 de la ley de Enjuiciamiento civil entre los cuales no se encuentran los de avalúo y subasta. El Registrador incurre en error al pretender aplicar á estas autorizaciones los trámites del art. 1405 y siguientes de la citada ley, porque dichos trámites sólo son aplicables á la venta de bienes de los menores que se hallan en tutela ó curatela, y de ningun modo á los que se hallan constituidos bajo la patria potestad. (Resolucion de la Direccion de 12 de Junio de 1878.)

(*Gaceta* de 28 de Julio de 1878.)

Cuando los hijos se hallan fuera de la patria potestad, no hay necesidad ni razon para que el Notario exprese en la escritura la clase de peculio á que pertenecen los bienes objeto de la adquisicion. (Resolucion de la Direccion de 12 de Agosto de 1878.)

La hija, cuyo padre falleció ántes de publicarse la ley de Matrimonio civil quedó emancipada, y no vuelve á recaer bajo la

potestad de su madre, segun la sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 19 de Junio de 1875.

Mas respecto de los menores que se hallan en curatela, ha de concederse la autorizacion judicial para enajenar sus bienes raíces, previo el avalúo y la subasta, con arreglo al art. 13 de la ley de Enjuiciamiento civil, no siendo inscribible la venta hasta que subsane su omision. (Resolucion de la Direccion de 12 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 10 de Mayo de 1879.)

Tratándose de hipoteca constituida en favor de la mujer casada, no basta que el marido proceda á la cancelacion por sí mismo, prévia autorizacion judicial segun dispone la Real órden de 28 de Agosto de 1876; sino que para ello es preciso el consentimiento de ámbos cónyuges llamándose los trámites establecidos en el artículo 188 de la ley Hipotecaria. Así se declara por la Direccion de los Registros en resolucion de 22 de Setiembre de 1879.

Gaceta de 4 de Febrero de 1880.)

REFORMA DE LOS TÍTULOS XI Y XII DEL REGLAMENTO DE LA LEY HIPOTECARIA.

Por Real decreto de 24 de Octubre de 1876 se aprueba la reforma de los títulos XI y XII del Reglamento general dictado en 29 de Octubre de 1870 para la ejecucion de la ley Hipotecaria, y se adoptan disposiciones transitorias. Dicha reforma es como sigue:

Reglamento general para la ejecucion de la ley Hipotecaria.

TÍTULO XI.—DE LOS REGISTROS Y DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD.

SECCION PRIMERA.

De la clasificacion, division y prevision de los Registros y del nombramiento, fianza, sustitucion, honores y distintivo de los Registradores.

Art. 260. Los Registros de la propiedad continuarán clasificados con arreglo á lo dispuesto en el decreto de 24 de Octubre de 1874.

Art. 261. Para establecer un nuevo Registro de la propiedad en las poblaciones en que haya más de un Juzgado de primera instancia deberá instruirse en la Direccion general del ramo un expediente en el que se consigne el sistema establecido para llevar los libros é índices en la antigua Contaduría, así como el seguido para los índices modernos; el número de libros del Dia-

rio y del Registro de que conste la oficina y el de fincas inscritas ó anotadas; el término medio del tiempo que, segun resulte de las notas marginales de los asientos de presentacion, se emplee en el despacho de documentos y los ingresos y gastos en el último trienio, á cuyos efectos deberá girarse una visita especial por el Director, Subdirector ú Oficiales de la Direccion. En el expediente deberá ser oido el Registrador acerca de la necesidad ó conveniencia para el servicio público del establecimiento de un nuevo Registro atendido el movimiento de la contratacion. Tambien deberán informar razonadamente el Ayuntamiento de la poblacion en que estuviere situado el Registro, la Junta Directiva del Colegio Notarial cuando se trate de establecer un nuevo Registro en punto donde la haya ó los Notarios del distrito en otro caso y la Sala de Gobierno de la respectiva Audiencia.

En vista de los informes y de los demás datos que se hagan constar en el expediente acerca de la mayor ó menor subdivision de la propiedad y de todo lo que pueda contribuir á formar juicio exacto, la Direccion emitirá su informe razonado y lo elevará al Ministro de Gracia y Justicia para la resolucion oportuna.

Si esta hubiere de ser favorable á la creacion del Registro, se remitirá el expediente original en consulta al Consejo de Estado en pleno.

La resolucion que en definitiva recayere deberá adoptarse por medio de Real decreto acordado en Consejo de Ministros (1).

Art. 262. Las oposiciones para ingreso en el Cuerpo de Aspirantes á Registros de la propiedad tendrán lugar en Madrid ante un Tribunal compuesto del Director general del ramo ó de quien haga sus veces, que será el Presidente, un Catedrático de la Facultad de Derecho, un Registrador de la propiedad, un Abogado y un Oficial de la Direccion, que desempeñará las funciones de Secretario. Todos serán nombrados de Real órden por el Ministerio de Gracia y Justicia para cada una de las oposiciones que se celebren.

La Direccion general del ramo convocará á oposiciones cuando lo exijan las necesidades del servicio, y fijará el número de Aspirantes que han de ingresar en el Cuerpo.

Para ser admitido á oposicion y formar parte del Cuerpo de Aspirantes se requiere ser Abogado, tener 24 años cumplidos de edad y acreditar buena conducta.

Un reglamento especial determinará los ejercicios que deben practicar los opositores.

---

(1) Graves dificultades y no pocos inconvenientes ha de ofrecer la division de un Registro, por el manejo de los libros antiguos especialmente, sabido como es, que las tomas de razon no se hallan repartidas en sus respectivos libros como sucede con el sistema moderno, sino muchas veces mezcladas en el mismo tomo. Suponemos tambien que en todo caso se tendria el natural y justo respeto á los derechos adquiridos, prescindiendo de toda determinacion por lo ménos durante la vida del que lo desempeñe, ó hasta que quedare vacante.

Los Aspirantes seran nombrados Registradores por el órden con que hayan sido numerados por el Tribunal censor en las vacantes de cuarta clase que sucesivamente ocurran y no solicite ningun Registrador.

Si algun Aspirante no pudiere ser nombrado Registrador por no haber cumplido 25 años de edad ó por hallarse comprendido en alguno de los casos del art. 299 de la ley, perderá su turno y se le reservará el derecho á ser nombrado cuando cese la causa que impidiese su nombramiento.

El nombrado que no prestase fianza ó no se presentare á tomar posesion dentro de los plazos legales se entenderá que renuncia y perderá el derecho adquirido por la oposicion (1).

Art. 263. En la Direccion general se llevará un libro destinado á consignar los turnos á que correspondan los vacantes que ocurran, abriéndose un turno especial para los Registros de cada clase.

Para determinar el turno que dentro de cada clase corresponda al Registro vacante se atenderá á la fecha en que la Direccion general del ramo tenga noticia oficial de la vacante.

Si en un mismo dia hubiere noticia oficial de dos ó más vacantes de la misma clase la Direccion fijará el turno que corresponda á cada uno.

La provision de los Registros se efectuará con sujecion á las siguientes reglas:

1ª Para Registro cuya provision corresponda al primer turno será nombrado el Registrador que entre los solicitantes sea de mejor clase, y entre éstos el que resulte con mayor antigüedad en el cargo segun el Escalafon general del Cuerpo, teniendo en cuenta las reservas y limitaciones de derechos que consigne el mismo Escalafon, y lo dispuesto en la regla 3ª del art. 303 de la ley.

Cuando dos ó más Registradores aspirantes tengan derecho á ser nombrados por ser de la misma clase y contar igual antigüedad en el escalafon, el Gobierno podrá elegir al que estime oportuno.

2ª Para Registro cuya provision corresponda al segundo turno, será nombrado el Registrador que entre los aspirantes figure con más antigüedad en el escalafon y no esté comprendido en la regla 3ª del art. 303 de la ley (2).

---

(1) El reglamento de oposiciones hoy vigente, es de fecha 16 de Febrero de 1877. Por él se ha modificado el segundo ejercicio, suprimiendo el debate de las trincas, con lo cual, si bien se daba más brillantez, y se aumentaba la dificultad de los actos, se prolongaban estos de un modo excesivo, dado el considerable número de Aspirantes que cada vez acude con más afan estimulados por las garantías de la carrera.

Aplaudimos la rebaja de edad que hace este artículo, pues no priva del beneficio de ser nombrados Aspirantes, á los que estando próximos á la edad legal, y con aptitud suficiente esperan cumplirlo, miéntras duran los ejercicios de oposicion.

(2) En armonía con lo dispuesto en el art. 303 de al ley de 21 de Julio de 1876, se da preferencia á los Registradores antiguos en mayor grado que a que disfrutaban por la ley, lo cual consideramos muy justo.

Si hubiese dos ó más con la misma antigüedad, el Gobierno elegirá al que tenga por conveniente.

3ª Cuando la provision del Registro corresponda al tercer turno, la Direccion general del ramo, apreciando las circunstancias de los Registradores aspirantes y teniendo presente lo dispuesto en las reglas 1ª, 2ª y 3ª del art. 303 de la ley, formará la oportuna terna y la elevará al Gobierno, para que elija al que ha de ser nombrado entre los que figuran en ella.

Por la Direccion general se publicará en el mes de Enero de cada año el escalafon del cuerpo de Registradores.

Art. 264. Tan pronto como sea conocida por el Delegado la vacante de un Registro ó la suspension del Registrador, dispondrá que provisionalmente se haga cargo de la oficina el Promotor fiscal del partido, y en su defecto ó en caso de imposibilidad su sustituto.

En las poblaciones donde haya más de un Juzgado de primera instancia, el Delegado encargará del Registro al Promotor fiscal que estime oportuno.

Los Promotores fiscales y sustitutos estarán relevados en estos casos de prestar fianza.

Hecho cargo de la oficina el Promotor fiscal ó su sustituto, procederá el Delegado á practicar con citacion del Registrador si existiere, ó en otro caso de sus herederos ó personas que los representen, una visita extraordinaria con sujecion á lo dispuesto en la Instruccion de 16 de Julio de 1875, debiendo empezar por consignar los datos á que se refieren los artículos 11 y 12 de la misma, para que despues de extendida la correspondiente acta pueda darse posesion al interino sin perjuicio de continuar la visita en los términos prevenidos en los artículos 9, 10 y 13 de aquélla.

Art. 265. El nombramiento de los Registradores interinos se hará para cada vacante por la Direccion general de los Registros, y en su defecto por los Presidentes de las Audiencias respectivas (2).

Los Presidentes de las Audiencias nombrarán, sin embargo, desde luégo los Registradores interinos:

1º Cuando acuerden la suspension de los Registradores.

2º Cuando el Registrador interino nombrado por el Presidente de la Audiencia falleciere ó renunciase su cargo.

Los nombramientos de Registradores interinos se harán, si fuere posible, en personas que tengan las condiciones de idoneidad expresadas en el art. 298 de la ley, pero en ningun caso podrá recaer en quien no sea letrado.

Serán preferidos para el desempeño interino de Registros los Registradores de la propiedad que en caso de fuerza mayor se vieren privados del ejercicio de sus respectivos cargos, los que

---

(1) El nombramiento de Registradores interinos reconoce como precedente el Real decreto de 3 de Enero de 1876, en que se reglamentó el cargo.

pertenezcan al cuerpo de Aspirantes y los que ya hubieren sido Registradores interinos.

El nombramiento de Registrador interino se entenderá siempre con la obligacion de depositar en el establecimienlo público que el Presidente de la Audiencia designe, la cuarta parte de los honorarios que devengue hasta completar la suma señalada al Registro como fianza, segun dispone el art. 274, sin perjuicio de que una vez posesionado del cargo pueda solicitar que se le releve de esta obligacion, constituyendo previamente dicha fianza en forma legal.

Art. 266. Cuando la vacante del Registro tuviere lugar por defuncion del Registrador propietario, el Delegado dará parte á la Direccion general del ramo y al Presidente de la Audiencia, remitiendo nota de los Abogados del partido en quienes pueda recaer el nombramiento de Registrador interino.

Al comunicar los Presidentes de las Audiencias á sus Delegados los nombramientos de Registradores interinos, ordenarán que, previo el oportuno juramento, se les dé la posesion con arreglo á lo prevenido en el párrafo cuarto del art. 264; y señalarán el establecimiento público en que deba depositarse la cuarta parte de los honorarios.

La Direccion general de los Registros y los Presidentes de las Audiencias acordarán la suspension de los Registradores interinos cuando hubiese motivo fundado para ello.

La Direccion general decretará la remocion de los mismos cuando se acredite en expediente instruido al efecto alguna falta relativa al ejercicio del cargo, ó á su conducta pública ó privada.

Art. 267. Conocida oficialmente la vacante de un Registro en la Direccion general, se instruirá el oportuno expediente para su provision y se anunciará en la *Gaceta de Madrid*, señalándose el plazo de cuarenta dias naturales para la presentacion de solicitudes (1).

Los Registradores que aspiren á ser nombrados para otros Registros, elevarán sus solicitudes al Gobierno por conducto de la Direccion general del ramo.

Cuando sean varios los Registros anunciados, podrán pretenderlos en una misma solicitud, expresando taxativamente los que soliciten y el órden de preferencia en su caso.

Art. 268. Los nombramientos de Registradores hechos con sujecion á lo dispuesto en el art. 303 de la ley se publicarán en la *Gaceta de Madrid*, expresándose el turno á que haya correspondido la provision, ó el número en su caso que tuviere el aspirante en la lista formado por el Tribunal censor.

Los Registradores que soliciten su traslacion á otros Registros, adquirirán desde que sean nombrados la categoría del Registro que obtengan y perderán la del Registro en que deben ce-

(1) Y el de 60 para los Registradores de Cuba y Puerto-Rico que aspiren á Registros de la Península, segun el Real decreto de 27 de Junio de 1879 inserto en su lugar.

sar, á los efectos del art. 303 de la ley. Comunicado oficialmente el nuevo nombramiento, y prévia órden del Delegado, deberán cesar en el desempeño del Registro, y se hará cargo de la oficina el Promotor fiscal en los términos prevenidos en el artículo 264, debiendo, no obstante, permanecer el Registrador en el mismo pueblo para asistir á la visita extraordinaria hasta que se consignen los datos á que se refieren los artículos 11 y 12 de la Instruccion de 16 de Julio de 1875.

Obtenido el nombramiento para un Registro de la propiedad, deberá el interesado sacar el correspondiente título si ingresare en el Cuerpo ó ascendiere de clase, y presentar después para su aprobacion al Presidente de la Audiencia respectiva la fianza señalada dentro del plazo de cuarenta dias, contados desde la fecha de dicho nombramiento. Este plazo podrá prorogarlo la Direccion mediante justa causa.

Art. 269. La fianza puede prestarse en metálico, efectos públicos ó en fincas á voluntad del interesado.

Se consideran efectos públicos los títulos de la Deuda del Estado, obligaciones generales por ferro-carriles y cualesquiera otros que por disposiciones especiales ó generales del Gobierno sean admisibles para garantir obligaciones á favor del Estado.

Los efectos públicos que se ofrezcan como fianza serán admitidos solamente por el mayor precio publicado que hubieren obtenido, segun la última cotizacion oficial conocida, el dia en que se constituya el depósito.

Art. 270. La fianza en metálico ó efectos públicos se constituirá en la Caja general de Depósitos ó en el establecimiento público de la capital de la respectiva Audiencia que el Gobierno tenga señalado para estos casos, á calidad de depósito necesario, con la expresion siguiente:

«Fianza que presta D. N. N. para responder de su gestion como Registrador de la propiedad de... del distrito de la Audiencia de... á disposicion del Ilmo. Sr. Presidente de la misma.»

Art. 271. La fianza en fincas se constituirá por escritura pública de hipoteca que otorgará el que fuere dueño del inmueble por la cantidad que esté señalada al Registro y un 50 por 100 más para costas y gastos en su caso, expresándose que queda á disposicion del Presidente de la Audiencia respectiva para responder del buen desempeño del cargo por el Registrador electo.

Otorgada la escritura, se presentará en el Registro de la propiedad para su inscripcion, si procede (1).

Art. 272. Constituida la fianza en metálico ó efectos públicos, presentará el Registrador electo al Presidente de la Audiencia el título de su nombramiento, el resguardo del depósito y en su

---

(1) El procedimiento que existia para la prestacion de la fianza en fincas era largo, costoso y lleno de dificultades. Exigia además la eleccion por doble cantidad de la señalada, lo cual le hacia tambien más gravoso. Hoy queda muy sencillo y simplificado y con carácter ménos gravoso para el Registrador.

caso la última cotizacion oficial de la Bolsa, conocida en el lugar de su constitucion.

Si la fianza se hubiere prestado en fincas, presentará el electo, con el correspondiente título, la escritura de hipoteca, una certificacion en relacion de cargas, librada con fecha posterior á la de la inscripcion de aquella, y otra certificacion expedida por la Administracion económica de la provincia, en que conste la renta que se haya computado al inmueble hipotecado en el último quinquenio para reparto de la contribucion territorial.

Los Presidentes de las Audiencias, teniendo en cuenta el importe de la fianza señalada al Registro, examinarán los documentos respectivos y dictarán providencia, bien aprobándola y admitiéndola, ó bien declarando que no há lugar á ello, expresando en este último caso el defecto de que adolezca.

Los resguardos de los depósitos se devolverán á los interesados, quedando copia certificada en la Secretaría de la Audiencia.

Para que proceda la aprobacion de la fianza hipotecaria, será indispensable que, capitalizada al 3 por 100, la renta anual que produzca el inmueble, segun la certificacion de la Administracion económica, resulte con un valor en venta que exceda al doble del que representen todas las cargas que tuviere, inclusa la de la nueva fianza.

La providencia que dictaren los Presidentes de las Audiencias se comunicará al interesado en el dia siguiente al de su fecha. Si no fuere favorable á la admision de la fianza, podrá el Registrador electo apelar para ante la Direccion general, subsanar el defecto de que dicha fianza adolezca ó constituir otra en el término de quince dias hábiles, contados desde el de la notificacion.

En caso de apelacion, el Presidente de la Audiencia elevará con su informe todos los antecedentes á la Direccion general para la resolucion que proceda.

Si ésta fuere confirmatoria, el interesado deberá subsanar el defecto ó constituir nueva fianza en el término de quince dias hábiles, contados desde el siguiente al de la notificacion.

Art. 273. El Registrador electo que prefiera hacer uso del derecho que le concede el artículo 305 de la ley, acudirá al Presidente de la Audiencia dentro del plazo señalado en el art. 268 de este reglamento, presentando su correspondiente título y solicitando que se designe el establecimiento público en que haya de ingresar la cuarta parte de los honorarios que devengue.

El Presidente de la Audiencia señalará, para recibir estos depósitos, el establecimiento público más próximo á la residencia del Registrador, y expedirá la oportuna órden para que se admitan como necesarios y en concepto de fianza para responder del buen desempeño de su cargo.

Art. 274. Los Registradores constituirán los expresados depósitos en la forma y plazos que estimen convenientes con tal que al verificarse la visita trimestral presente el recibo de la entrega de la cuarta parte de todos los honorarios devengados desde la

visita anterior hasta cinco dias ántes de aquella, deducidos los descuentos para el Estado.

En las actas de las visitas ordinarias se hará expresa mencion de esta circunstancia.

Luego que la parte de honorarios depositada por el Registrador baste para cubrir la cantidad señalada para la fianza de su cargo, se constituirá ésta con dicha suma en la forma ordinaria, y cesará la obligacion de hacer nuevo depósito.

Art. 275. Los Registradores de la propiedad podrán sustituir en todo tiempo sus respectivas fianzas con cualquiera otra de las señaladas en el art. 269, para cuyo efecto lo solicitarán de los Presidentes de las Audiencias, quienes no expedirán la órden de devolucion ó de cancelacion en su caso sin que préviamente hayan aprobado la constituida de nuevo con sujecion á las prescripciones del presente título.

Art. 276. La fianza prestada para un Registro servirá para cualquier otro que obtenga el interesado por todo el valor que se la hubiése dado al constituirse, sin perjuicio del aumento que deba hacer, si al Registro que pasa á desempeñar estuviese asignada mayor fianza.

Art. 277. Para la devolucion de la fianza prestada por los Registradores propietarios deberá el interesado ó sus herederos solicitar del Juez de primera instancia del partido en que últimamente hubiere servido que se anuncie en la *Gaceta* y *Boletin oficial* de la provincia cada seis meses durante tres años haber cesado en el desempeño de su cargo, citándose á los que tengan que deducir alguna reclamacion para que dentro del referido plazo la presenten ante los Jueces de primera instancia de los partidos en que hubiere servido, á cuyo efecto se expresarán éstos en el anuncio.

Trascurridos los plazos sin que se haya deducido demanda alguna, se elevará ante el Presidente de la Audiencia el oportuno certificado con otro del Jefe económico de la provincia en que conste que tampoco hay reclamacion contra el Registrador por responsabilidad contraida en el desempeño de su cargo.

Cuando la devolucion se solicite por un Registrador interino se anunciará cada mes por espacio de un semestre y trascurrido éste se decretará si procede la devolucion.

El Registrador que hubiese tenido á su cargo diferentes Registros, y solicitase la devolucion de su fianza, acreditará que ésta no se halla sujeta á responsabilidad, y que ha trascurrido el plazo señalado en el art. 306 de la ley, con certificaciones de los Jueces de primera instancia en cuyos partidos haya desempeñado sus funciones.

La devolucion se verificará en virtud de órden motivada del Presidente de la Audiencia.

Art. 278. Aprobada la fianza ó designado el establecimiento público en que se haya de depositar la cuarta parte de honorarios, el Presidente de la Audiencia dispondrá que se ponga el *cúmplase* al título del Registrador electo y que prévio juramento

se le dé posesion por el Delegado, á cuyos efectos expedirá la oportuna órden (1).

Art. 279. Los Registradores prestarán ante los respectivos Delegados juramento de fidelidad al Rey, y de cumplir todas las obligaciones que las leyes les imponen (2).

Una vez prestado juramento no será necesario volverlo á prestar para tomar posesion de otros Registros.

Art. 280. Los Registradores tomarán posesion de su cargo dentro de los quince dias siguientes á aquel en que el Presidente de la Audiencia hubiese expedido la oportuna órden al Delegado. Dicho plazo podrá prorogarse por el Presidente mediante justa causa.

Art. 281. Se considerará renunciante al Registrador electo que sin justa causa debidamente acreditada no prestare fianza ó no tomare posesion dentro de los plazos señalados en los artículos 268 y 280, y será definitivamente excluido del Cuerpo de Registradores.

Art. 282. El Delegado en virtud de la carta-órden del Presidente, y previo el juramento, en su caso, dará posesion al Registrador nombrado, haciendo que se le entreguen por inventario, á su presencia y ante el Secretario respectivo los libros y papeles del Registro, extendiendo un acta de la diligencia.

Esta acta se remitirá original al Presidente de la Audiencia, quedando una copia autorizada en poder del Registrador.

Art. 283. Los Registradores no se ausentarán sin licencia. Los Delegados pueden conceder á los Registradores permiso para ausentarse por ocho dias. La facultad de conceder licencias queda reservada al Ministerio de Gracia y Justicia (3).

La Direccion general podrá concederlas por dos meses, previa solicitud del interesado, siempre que alegue y acredite justa causa.

El Ministerio podrá prorogarlas y concederlas por un plazo mayor, previo informe de la Direccion.

En ningun caso se concederá licencia si no queda sustituto en el Registro.

---

(1) Por decreto de 7 de Junio de 1873 se imprimió el juramento que venian obligados á prestar los Registradores, mas por Real decreto de 19 de Abril de 1875, fué restablecida su observancia, quedando por consiguiente confirmada esta disposicion, por el presente artículo.

(2) Antes tenía que prestarse ante el Presidente de la Audiencia; hoy con mucho acierto se abrevian los trámites para la toma de posesion, por este medio, que es perfectamente adecuado, toda vez que al ostentar los Jueces de primera instancia el carácter de delegados de los Presidentes de Audiencia asumen la representacion de éstos, y tiene tanto valor la solemnidad como si se verificara ante los mismos.

(3) Si el Registrador necesita hoy pedir y obtener permiso, cuando ántes podia ausentarse ocho dias con conocimiento únicamente del Juez, claro es que parece se le somete á cierta subordinacion que no se armoniza mucho con la independencia y el carácter y la categoria de su cargo, por lo que no estimamos esa modificacion merecedora de aplauso, conceptuando preferible la legislacion anterior.

Caducará la licencia de que no se haga uso dentro del mes de su concesion.

Los Delegados darán cuenta en todo caso á la Direccion general de la fecha en que los Registradores usen de la licencia ó autorizacion para ausentarse, y del dia en que vuelvan á encargarse del Registro, para anotarlo en los respectivos expedientes personales.

Art. 284. Puede ser nombrado sustituto del Registrador cualquier español de estado seglar, mayor de 25 años, exceptuando los Notarios y Escribanos de actuaciones.

Art. 285. Siempre que el sustituto haya de reemplazar al Registrador propietario, se dará conocimiento previamente al Delegado expresando si tiene lugar la sustitucion por enfermedad ó por ausencia legítima, únicas causas que puede autorizarla.

En caso de muerte ó imposibilidad física del sustituto que desempeñe legalmente el Registro se encargará inmediatamente de su despacho el Promotor fiscal, hasta que el Registrador regrese á su destino, nombre nuevo sustituto, ó desaparezca la imposibilidad.

Art. 286. Los Registradores podrán exigir el tratamiento de *Señoría* en los actos públicos y dentro de la oficina, áun en el desempeño de las funciones de liquidadores, y usar en todos los actos la medalla que les está concedida como distintivo propio de su clase.

En los actos públicos á que los Registradores asistan con el carácter de tales ocuparán el sitio inmediato inferior al del Juez de primera instancia con preferencia á los demás empleados del Ministerio de Gracia y Justicia.

SECCION SEGUNDA.

De la remocion, traslacion, correccion disciplinaria, suspension, responsabilidad, permutas y jubilacion de los Registradores.

Art. 287. La remocion de los Registradores procederá de derecho cuando por sentencia judicial se declarase la misma ó se impusiese pena correccional ó aflictiva, y podrá decretarse por el Gobierno cuando hubiese causa legítima para ello.

Art. 288. Se consideran causas legítimas para acordar la remocion de los Registradores:

1ª Haberse presentado ó haber sido judicialmente declarados en estado de quiebra ó de concurso.

2ª Ser indignos de ejercer su cargo por su conducta viciosa, por su comportamiento poco honroso ó por su habitual negligencia en el cumplimiento de sus deberes.

3ª Ausentarse del punto donde radique el Registro sin la correspondiente licencia ó autorizacion, desobedecer gravemente las órdenes de sus superiores relativas al ejercicio de su cargo ó faltar á la debida subordinacion jerárquica.

4ª Haber sufrido tres correcciones disciplinarias como Registradores.

5ª Ser deudores á los fondos públicos como segundos contribuyentes.

6ª No haber satisfecho la indemnizacion á que se refiere el artículo 323 de la ley, dentro de los diez dias siguientes al de la notificacion de la sentencia firme que contuviere la condena.

7ª No tener corrientes los índices del Registro en los términos que expresa el art. 413 de la ley.

8ª Ejecutar ostensiblemente actos contrarios á las Constituciones que rijan al país.

Art. 289. Son causas legítimas para la traslacion de los Registradores:

1ª No gozar de buen concepto en la poblacion.

2ª Mezclarse en asuntos políticos en el distrito, salvo el ejercicio del derecho de sufragio.

3ª Cualesquiera otras circunstancias especiales y graves ó consideraciones de órden público muy calificadas.

Art. 290. Cuando la Direccion ó los Presidentes de las Audiencias tuvieren noticia de que algun Registrador habia dado motivo para su remocion ó traslacion, ordenarán al Delegado respectivo que instruya expediente en el que serán oidas las autoridades locales y las personas que juzgue conveniente el Presidente de la Audiencia. Practicadas las pruebas necesarias, el Delegado lo remitirá con su informe al Presidente y si éste estimare que no resultaba cargo contra el Registrador, lo elevará á la Direccion general. Si creyese procedente la remocion, traslacion ó correccion disciplinaria, formulará el cargo y dará vista del expediente al interesado para que en el término de ocho dias la conteste y proponga prueba que habrá de practicarse ante el Delegado, señalándose para esta diligencia un plazo prudencial. Terminada la prueba se devolverá el expediente al Presidente de la Audiencia, quien con su informe lo remitirá á la Direccion general del ramo, la cual propondrá la resolucion que entienda más acertada. Si ésta no fuere favorable se remitirá el expediente en consulta al Consejo de Estado.

El Gobierno en vista de todo resolverá lo que crea más procedente.

En los casos en que la remocion proceda de derecho, los Jueces y Tribunales remitirán á la Direccion general del ramo certificacion de la sentencia.

Los Presidentes de las Audiencias darán cuenta á la Direccion general del ramo de la providencia mandando instruir el expediente con expresion de la causa que lo motiva.

Decretada la traslacion de un Registrador se llevará á efecto tan pronto como haya vacante no anunciada de la misma clase y análogos productos del Registro que desempeñe.

Esta traslacion no producirá alteracion alguna en el escalafon del cuerpo de Registradores.

El Registro que pase á desempeñar no consume turno para los efectos del art. 263 de este reglamento.

Si el Registrador trasladado no se presentare á prestar fianza

ó tomar posesion dentro de los plazos legales, se entenderá que renuncia y será definitivamente excluido del Cuerpo de Registradores.

Art. 291. Los Registradores de la propiedad estarán sujetos á la jurisdiccion disciplinaria en los términos que establece este Reglamento.

Art. 292. La jurisdiccion disciplinaria sobre los Registradores de la propiedad será ejercida:

Por los Presidentes de las Audiencias.

Por la Direccion general del ramo.

Art. 293. Los Registradores de la propiedad serán corregidos disciplinariamente:

1° Cuando de palabra, por escrito ó por obra faltaren al respeto á sus superiores jerárquicos, entendiéndose por tales para este efecto los Delegados, ya sean Jueces de primera instancia ó municipales, los Visitadores, Presidentes de las Audiencias y Direccion general del ramo.

2° Cuando fueren morosos ó negligentes en el cumplimiento de sus deberes oficiales.

3° Cuando faltaren al decoro dentro ó fuera de la oficina.

4° Cuando su conducta moral ó sus vicios les hicieren desmerecer en el concepto público y no haga el Gobierno uso de la facultad que le concede el art. 308 de la ley.

5° Cuando en las operaciones de registro infringieren las disposiciones legales y no hiciese uso el Gobierno de dicha facultad (1).

Art. 294. Pueden promover la correccion de los Registradores de la propiedad:

Los particulares, aunque no sean directamente agraviados.

Los Delegados.

Los Presidentes de las Audiencias.

La Direccion general del ramo.

Art. 295. El procedimiento para imponer la correccion se acomodará á las siguientes reglas:

1ª Los particulares formularán la queja ante el Juez delegado respectivo, acompañando los documentos en que la funden ó proponiendo la prueba que estimen oportuna, la cual deberá practicarse en el término de ocho dias. El Delegado dará vista de todo al Registrador para que en el término de tres dias conteste por escrito y proponga, si quiere prueba en contrario, que tambien deberá practicarse dentro de ocho dias, y al siguiente remitirá el expediente con su informe al Presidente de la Audiencia, quien podrá pedir nuevos antecedentes, si lo estima necesario; y en vista de todo declarará que no há lugar á la correccion ó impondrá la que crea procedente, con sujecion á lo dispuesto en el art. 296. De la resolucion del Presidente de la Audiencia podrá

---

(1) La correccion disciplinaria de los Registradores recibió nuevo impulso por el Real decreto de 7 de Mayo de 1878.

acudirse en queja á la Direccion general, y su decision causará estado.

2ª Iguales trámites se observarán cuando la correccion se promueva de oficio por los Delegados ó Presidentes de las Audiencias.

3ª La Direccion general del ramo podrá corregir disciplinariamente á los Registradores de la propiedad, sin prévia formacion de expediente, con apercibimiento, reprension ó multa, cuando cometan faltas de subordinacion ó de respeto á la Direccion ó de cumplimiento á órdenes de la misma.

En los casos del núm. 4º del art. 293, la Direccion general deberá remitir los antecedentes al Delegado, quien se ajustará para la instruccion del expediente á lo dispuesto en la regla primera, con la sola diferencia de remitirlo con su informe á la Direccion general para que ésta resuelva lo procedente.

El Registrador que se crea injustamente corregido, podrá recurrir en queja al Ministro de Gracia y Justicia, y la resolucion de éste causará estado.

4ª El término para alzarse de la providencia del Presidente de la Audiencia ó de la Direccion general será el de un mes, contado desde el dia siguiente al en que se comunique la imposicion de la correccion.

No se dará curso á la solicitud de alzada si préviamente no acredita haber satisfecho la multa impuesta.

5ª La tramitacion de los expedientes que se instruyan por las faltas á que se refiere el núm. 5º del art. 293, se ajustará á lo dispuesto en la ley Hipotecaria y este reglamento, observándose tambien el Real decreto de 25 de Octubre de 1875.

6ª Los demás expedientes se instruirán siempre de oficio y sin exaccion de derechos arancelarios.

Art. 296. Los Presidentes de las Audiencias pueden imponer á los Registradores de la propiedad las siguientes correcciones disciplinarias:

Apercibimiento.
Reprension.
Multa hasta 1.000 pesetas.

La Direccion general podrá además imponer las siguientes:

Suspension por espacio de tres meses á un año.
Privacion de ascenso y traslacion por espacio de uno á tres años.

Estas correcciones sólo se impondrán por faltas comprendidas en los números 4º y 5º del art. 293.

En el caso de suspension se procederá inmediatamente al nombramiento de Registrador interino, con sujecion á este reglamento.

No se entienden correcciones disciplinarias los apercibimientos y advertencias que se hagan á los Registradores al resolver los recursos gubernativos contra la calificacion de documentos hecha por los mismos.

Los Presidentes de las Audiencias darán cuenta á la Direccion general de la incoacion y del resultado de los expedientes para

que se anoten en los personales de los respectivos interesados.

Art. 297. Además de la suspension que puede imponerse, segun el artículo anterior, los Registradores serán suspendidos gubernativamente de sus cargos:

1º Cuando no hubieren depositado la cuarta parte de los honorarios devengados, como previene el art. 274 de la ley Hipotecaria.

2º Cuando condenados por ejecutoria á la indemnizacion de daños y perjuicios no repusieren la fianza ó asegurasen á los reclamantes las resultas de sus respectivos juicios en el término fijado en el art. 326 de la citada ley.

3º Cuando admitida contra el Registrador demanda civil por faltas cometidas en el ejercicio de su cargo y decretada la anotacion preventiva sobre sus bienes, con arreglo al art. 328 de la ley, no pudiese tener ésta efecto por carecer de ellos, ni asegurase aquel suficientemente las resultas del juicio, como dispone el art. 326 de la ley.

4º Cuando procesado criminalmente el Registrador se dictase auto de prision que fuere consentido ó ejecutoriado.

5º Cuando se instruyese el expediente de remocion con arreglo al art. 308 de la ley.

En los casos de los números 1º, 2º, 3º y 4º de este artículo decretará la suspension el Presidente de la Audiencia respectiva, y en los del número 5º la acordará la Direccion general del ramo si lo estima oportuno.

El Registrador suspendido de su cargo por alguna de las causas comprendidas en los números 4º y 5º de este artículo tendrá derecho si se le alzase después la suspension á la mitad líquida de los honorarios percibidos por el Registrador interino, quien para el efecto deberá depositar mensualmente la indicada suma en la Secretaría de Gobierno del Juzgado de primera instancia á disposicion del Presidente de la Audiencia.

El Registrador interino no podrá en los casos de este artículo invertir en la retribucion de los auxiliares mayor cantidad que la destinada á este objeto por su antecesor, sin obtener para ello del Presidente una autorizacion especial.

Art. 298. La sentencia firme que condenare al Registrador á indemnizar los perjuicios que sus actos hubieren irrogado á particulares no se publicará en la *Gaceta* ni en los *Boletines oficiales* si en el término de ocho dias, contados desde su notificacion, se verificase el pago de lo debido ó se consignase la cantidad necesaria al efecto.

Las Salas de Justicia de las Audiencias que dicten sentencia firme condenando á un Registrador al abono de daños y perjuicios dispondrán que al mismo tiempo que ésta se notifique á las partes se remita una copia de ella al Presidente de la Audiencia respectiva, para que en su vista, con la oportunidad conveniente, adopte las medidas que juzgue necesarias.

Art. 299. Conforme á lo prevenido en el art. 297 de la ley, los Registradores podrán ser jubilados á su instancia cuando cum-

plieren 60 años de edad, y al efecto deberán acudir al Gobierno por conducto de la Direccion general, en solicitud ratificada ante el Juez de primera instancia del partido y acompañada de la partida de bautismo.

Cuando cumplieren los 65 años de edad podrá el Gobierno jubilarlos por esta sola causa, y cumplidos los 70 deberán ser jubilados.

Art. 300. El Registrador que desee obtener su jubilacion por imposibilidad física ó intelectual, deberá presentar solicitud al Presidente de la Audiencia acompañada de certificacion facultativa.

En su vista el Presidente dará órden al Delegado para que se practique un reconocimiento por el forense y dos facultativos más.

Verificado el reconocimiento, deberán los que lo hayan practicado, prestar ante el Juzgado declaracion jurada, haciendo constar con la debida expresion:

1° La clase de enfermedad de que adolece.

2° Si es de tal naturaleza que le inhabilita para el despacho de la oficina.

3° Si á su juicio la imposibilidad es perpétua ó temporal.

En vista de esta declaracion, el Delegado elevará el expediente al Presidente de la Audiencia, quien lo remitirá con su informe á la Direccion general del ramo, la cual, apreciando la prueba practicada, propondrá que se conceda ó se niegue la jubilacion, y el Gobierno resolverá lo que crea procedente.

La Direccion general del ramo y los Presidentes de las Audiencias podrán de oficio mandar instruir expediente para la jubilacion de los Registradores cuando haya motivos para suponer que están imposibilitados física ó intelectualmente, observándose los trámites establecidos en el párrafo precedente.

Los Registradores que hayan sido jubilados por imposibilidad, deberán volver al servicio activo si en expediente que al efecto instruirá el Delegado, y en el cual se recibirá declaracion jurada del forense y dos facultativos más, se acreditare que se hallan con la correspondiente aptitud.

Decretada la reposicion, se efectuará el nombramiento en la forma establecida en los párrafos últimos del art. 290 de este Reglamento.

Art. 301. Los Registradores de la propiedad que deseen permutar deberán dirigir sus solicitudes al Gobierno por conducto de la Direccion del ramo. Para la concesion de la permuta deberán concurrir las circunstancias siguientes:

1ª Que los permutantes tengan la misma categoría, ó uno de ellos la inferior inmediata.

2ª Que el permutante de la clase inferior halla ingresado en ella por oposicion, ó lleve en la misma cuatro años de servicio por lo ménos.

3ª Que no sean entre sí parientes dentro del cuarto grado civil de consanguinidad ó afinidad legítima en línea recta ó colateral,

circunstancia que afirmarán bajo su responsabilidad en la solicitud.

4ª Que medie y se acredite justa causa.

Concurriendo las precedentes circunstancias, la Direccion elevará el expediente con su informe al Ministro de Gracia y Justicia para la resolucion definitiva.

Aprobada la permuta entre un Registrador con otro de la clase inmediatamente inferior, aquél perderá la categoría que tuviere ántes de la permuta, quedando en la correspondiente al Registro que pase á desempeñar, y éste adquirirá desde luégo la del Registro que debe pasar á servir á los efectos del artículo 303 de la ley.

TÍTULO XII. — DE LA ESTADÍSTICA DEL REGISTRO Y DE LOS HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES.

Art. 302. En cada Registro de la Propiedad se llevará un libro de estadística destinado á la consignacion, en la forma que la Direccion general del ramo determine, los datos que ésta crea convenientes.

Además de los cuatro estados anuales que deben formar los Registradores con arreglo á lo prevenido en el art. 310 de la ley, y sin perjuicio de los que se les exijan por la Direccion general del ramo, formarán otros dos expresivos, el primero de las fincas registradas por primera vez durante cada año, su valor y extension superficial; y el segundo, de los honorarios devengados por todos conceptos en igual período.

Art. 303. Para el efecto de que el Registrador pueda reclamar los honorarios devengados, en conformidad á lo dispuesto en el artículo 335 de la ley, se considerará inmediatamente interesada en la inscripcion la persona á cuyo favor se hubiere inscrito ó anotado el derecho ó expedido la certificacion, ó la persona que hubiere solicitado dicha inscripcion.

Si hecha la inscripcion ó anotacion de un título se presentare otro traslativo de dominio de la misma finca ó derecho á que aquel se refiera, y no hubiese percibido el Registrador los honorarios devengados por su despacho, no podrá excusar la inscripcion ó anotacion; pero la persona á cuyo favor se haga la nueva inscripcion ó anotacion, quedará obligada al pago de los honorarios devengados y no percibidos por el despacho del título anterior.

Cuando el título que se presente en el Registro para su inscripcion ó anotacion no expresare el valor del inmueble ó del derecho real en él comprendido, deberán los interesados acompañar el documento que acredite dicho valor, ó en su defecto declaracion jurada y firmada, á fin de que el Registrador pueda regular sus honorarios con arreglo á Arancel y quedando responsables los firmantes de cualquier engaño ó simulacion cometidos.

Cuando el Registrador tuviere fundado motivo para suponer que en el título presentado ó en el documento ó declaracion que

se acompañase, se alteraba el verdadero valor del inmueble en detrimento de sus intereses y de los de la Hacienda, podrá pedir al Ayuntamiento y éste deberá facilitarle noticia oficial de la renta anual que se supone produce el inmueble segun los cuadernos de la riqueza pública imponible. Si capitalizada esa renta al 3 por 100 en las fincas rústicas y al 5 en las urbanas resultare, en efecto, que la finca es de más valor, percibirá sus honorarios con arreglo á éste, y expresará en la inscripcion ó anotacion á más del valor dado por las partes, el computado segun los datos suministrados por el Ayuntamiento, debiendo conservar archivado el oficio en el legajo correspondiente.

Para la regulacion de los honorarios devengados en las anotaciones de embargo, se atendrán los Registradores de la propiedad al importe de la suma por la que se libró el mandamiento cuando el valor de la finca ó derecho real anotado alcance á cubrir dicha suma; si no alcanzare se ajustarán para este efecto el valor de la finca ó derecho real sobre que recaiga la anotacion (1).

Art. 304. Para proceder el Registrador á la cobranza de sus honorarios por la via de apremio, segun lo dispuesto en el artículo 336 de la ley, formará la oportuna cuenta con expresion del nombre y apellido del deudor, clase y fecha de las operaciones verificadas en el Registro por las que se hubiesen devengado los honorarios, importe de éstos, y números del Arancel aplicados.

El Registrador presentará escrito al Juez municipal ó al de primera instancia del partido en donde radique el Registro, segun la entidad de la reclamacion, acompañando la cuenta expresada en el párrafo anterior y el Juez respectivo despachará el mandamiento, procediéndose en seguida al pago por la via de apremio en la forma prevenida en la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuando fueren varios los créditos que tuviere el Registrador

---

(1) Lo dispuesto en este párrafo tiene su precedente en la órden del Presidente del Poder ejecutivo de la República de 18 de Junio de 1874 inserta en la *Gaceta* de 2 de Julio del mismo

En esta órden se declaró terminantemente que para no quedar privados los interesados de los beneficios concedidos por el art. 343 de la ley y número 17 del Arancel, era preciso acompañasen al título, nota ó declaracion firmada que expresan el valor de cada una de las fincas. Aunque en la reforma actual, no se precisa de un modo tan terminante, es óbvio que así debe entenderse, por cuanto es una obligacion en los particulares el presentar esa nota ó declaracion, cuando no se expresa el valor de los inmuebles objeto de la inscripcion ó anotacion, y porque sin ella el Registrador no puede regular sus honorarios con estricta sujecion al Arancel, pareciendo por otra parte que al omitir el interesado ese requisito renuncia tácitamente el beneficio que le otorga la ley. Además hay otra razon. Es principio de legislacion hipotecaria ó negligencia del particular no deber perjudicar á otro, sino al mismo que incurrió en ella. Por otra parte, la ley declara derechos y fija medios de garantirlos. Esta es su mision. No debe ir más allá del mismo interés privado, esforzándose con exageracion en dar al particular más proteccion de la que él mismo quiere disfrutar. Lo mismo decimos por lo que respecta al párrafo 3º de este artículo. En algunos artículos insertos en el ilustrado periódico ***La Reforma Legislativa*** nos hemos ocupado de esta materia.

contra uno ó más deudores, podrá comprenderlos todos en una sola relacion, y para determinar la competencia del Juzgado se atenderá al total á que asciendan las cantidades reclamadas.

Cuando la persona que deba satisfacer los honorarios devengados por el Registrador estime que son excesivos, podrá acudir á la Direccion general del ramo en solicitud de que se regulen y declare cuáles han de ser los que debe percibir el Registrador, consignando préviamente en la Secretaría del Juzgado de primera instancia la cantidad que representen. La Direccion pedirá informe al Registrador y al Presidente de la Audiencia y resolverá lo que estime más justo.

Si se hubiere entablado el procedimiento de apremio, y el interesado no se conformase con la cuenta del Registrador, dirigirá la instancia á que se refiere el párrafo anterior por conducto del Juzgado que entienda en el asunto, el cual después de consignada la cantidad ó practicado el embargo, suspenderá los procedimientos y elevará la instancia á la Direccion para la resolucion oportuna, previos los trámites del párrafo anterior.

Art. 305. La accion para reclamar los honorarios, prescribirá á los tres años, contados desde la fecha en que los hubiese devengado el Registrador.

Art. 306. Por toda exaccion ilegal de honorarios podrán los interesados acudir judicialmente cómo y ante quien corresponda, conforme á derecho, segun la entidad de la reclamacion.

Cuando se estime la demanda por sentencia firme, se condenará al Registrador á la devolucion del importe del exceso percibido, con otro tanto más, que se hará efectivo en el correspondiente papel de multas y las costas.

Esta disposicion se entenderá sin perjuicio de lo prevenido en el art. 413 del Código penal, cuando se procediese criminalmente por exacciones ilegales.

Se dará cuenta al Ministro de Gracia y Justicia de toda sentencia firme que se dicte sobre exacciones ilegales de los Registradores.

Madrid 24 de Octubre de 1876.—Aprobado por S. M.—El Ministro de Gracia y Justicia, Martin de Herrera (1).

(*Gaceta* de 26 de Octubre de 1876.)

---

(1) La reforma introducida por el Real decreto de 24 de Octubre de 1876 es verdaderamente digna de elogio y con toda sinceridad se lo tributamos.

MINISTERIO DE HACIENDA.

CANCELACION DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS Á FAVOR DEL ESTADO.

Real órden de 13 de Diciembre de 1876, dictando disposiciones para la cancelacion de las hipotecas constituidas en favor de la Hacienda en garantía del pago del precio de las fincas vendidas.

S. M. el Rey (Q. D. G.) de conformidad con lo manifestado por el Ministerio de Gracia y Justicia, y con lo propuesto por esa Direccion general, se ha servido resolver lo siguiente:

1º Los compradores de bienes nacionales, una vez satisfechos todos los pagarés, solicitarán de las Administraciones económicas certificacion de su total solvencia, con objeto de cancelar las hipotecas constituidas sobre las fincas, para responder del precio en que se vendieron, exhibiendo al efecto los pagarés y las escrituras de venta.

2º Reconocidos los pagarés y los libros de entrada de caudales se expedirá desde luego por la intervencion de la Administracion económica certificacion en que se describan las fincas y conste el pago de todos los plazos, y el dia en que ingresó en Caja el importe de cada uno de ellos.

3º En la certificacion á que se refiere la disposicion anterior se expresará tambien clara y terminantemente que á nombre del Estado y en virtud de las facultades que concede esta Real órden, citando su fecha, consiente el Jefe económico en que se cancele la hipoteca que existia sobre la finca, hasta su total solvencia de las responsabilidades que el comprador contrajo.

4º La certificacion se entregará sin demora al comprador, devolviéndole en el acto los pagarés y la escritura, despues de consignar en esta, nota expresiva de haberse expedido la certificacion y de lo que en ella conste.

Y 5º Los Registradores de la propiedad, con la certificacion de que queda hecha mérito, procederán á cancelar sin dificultad las hipotecas de que se trata.

De Real orden lo digo á V. E. etc. Madrid 13 de Diciembre de 1876.—Barzanallana.—Sr. Director general de Propiedades y derechos del Estado.

(*Gaceta* de 28 de Diciembre de 1876.)

Téngase presente la Real órden de 20 de Abril de 1871, cuando el título que se presenta al Registro para la cancelacion contiene varias fincas, situadas en un mismo término, que insertamos en su lugar correspondiente.

No puede verificarse la cancelacion, cuando en la certificacion se omite el consentimiento que dispone esta Real órden. (Resolucion de la Direccion de 19 de Enero de 1877.)

(*Gaceta* de 16 de Marzo de 1877.)

AÑO DE 1877

INSCRIPCIONES Á FAVOR DEL ESTADO.

Real decreto-sentencia del Consejo de Estado, publicado en 20 de Enero de 1877, declarando que los honorarios de las inscripciones de posesion de bienes vendidos por el Estado, deben pagarlos los compradores de los mismos (1).

Antecedentes. Habiéndose reclamado por un Registrador de la propiedad al Jefe económico de la provincia el importe de los honorarios devengados en la inscripción de posesion en favor del Estado de varias fincas enajenadas, solicitó, en vista de su negativa á la Direccion de contribuciones, que hiciese saber al expresado Jefe la obligacion que tenía al pago, se expidieren los apremios y se le entregase la suma recaudada. Desestimada la instancia y seguidos todos los trámites, lo fué definitivamente por órden del Ministerio-Regencia de 10 de Febrero de 1875. Apurada así la vía administrativa, interpuso recurso contencioso que siguió sus trámites. Se tuvo presente el art. 335 de la ley Hipotecaria, el 303 de su reglamento, el 17 del Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, las reglas 3ª y 4ª de la Real órden de 2 de Julio de 1866 y prevenciones de la Direccion del 20 del propio mes, el art. 192 de la Instruccion de 31 de Mayo de 1855, la Real órden de 14 de Octubre del mismo año, y la regla 1ª de la circular de 7 de Julio de 1874. Y termina así:

Considerando que el Estado sólo tiene obligacion de satisfacer á los Registradores los derechos de inscripcion de las fincas no enajenables, puesto que los correspondientes á los bienes que se enajenen deben incluirse en los expedientes de subasta para su

(1) Este decreto-sentencia es muy importante porque aclara las disposiciones de la ley Hipotecaria; su reglamento y las demás, sobre bienes del Estado, poniendo fin á las repulsas de los particulares que se niegan al abono de los honorarios so pretesto de que las inscripciones de posesion no están hechas á su favor, sino á nombre del Estado.

abono por los compradores en la misma forma que se practica con los Jueces y Escribanos que actúan en aquella:

Considerando que la Real órden de 2 de Julio de 1866 y la prevencion 3ª de la Direccion de propiedades y derechos del Estado para su cumplimiento, han venido á fijar la verdadera inteligencia y recta interpretacion del art. 17 del Real decreto de 11 de Noviembre de 1864, cuyo sentido quedó aclarado y confirmado por otra Real órden de 18 de Setiembre de 1867 que desestimó las reclamaciones de la Direccion del Registro de la propiedad para que se reformasen las reglas 3ª y 4ª de la Real órden de 2 de Julio citado:

Considerando que asimilados los Registradores para el cobro de los derechos de inscripcion á los Jueces y Escribanos que actúan en las subastas de fincas del Estado la forma en que ha de verificarse el pago por los compradores y entregarse los honorarios á los respectivos funcionarios se halla determinada en las disposiciones referidas:

Conformándome con lo consultado por la Sala de lo Contencioso del Consejo de Estado......

Vengo en absolver á la Administracion de la demanda interpuesta..... y en declarar que el Estado no está obligado á satisfacer los derechos de inscripcion que el expresádo Registrador reclama, los cuales deben ser abonados por los compradores en la forma que prescriben las disposiciones de que se ha hecho mérito. En lo que con este Real decreto se halla conforme la Real órden reclamada se confirma, y en lo que de la misma se separe, se revoca.

Dado en Palacio á 20 de Enero de 1877.—Alfonso.—El Presidente del Consejo de Ministros, Antonio Cánovas del Castillo.—(Publicado en 10 de Febrero de 1877.)

(*Gaceta* de 11 de Marzo de 1877.)

EMBARGO POR LOS COMISIONADOS DE EJECUCION.

Real órden de 15 de Febrero de 1877, dictando reglas para facilitar el procedimiento de apremio instruido por los comisionados de ejecucion cuando los mandamientos de embargo librados al Registro no pudieren ser anotados.

La parte dispositiva dice así:

S. M. el Rey (Q. D. G.), de conformidad con lo propuesto por V. E. y lo informado por la Asesoría general de este Ministerio, se ha servido acordar como regla general lo que sigue:

1° En los mandamientos de anotacion preventiva que los Jueces municipales dirijan á los Registradores de la propiedad, de que trata el art. 92 de la Instruccion de 3 de Diciembre de 1869, se expresará de un modo terminante que ni la Administracion ni sus agentes pueden facilitar otros datos acerca de los bienes em-

bargados y mandados vender que los contenidos en dichos mandamientos (1).

2º Los Registradores de la propiedad, cuando no puedan verificar las anotaciones preventivas que se les interese por oponerse á ello la ley Hipotecaria ó su reglamento, devolverán los expedientes de apremio á los respectivos comisionados de ejecucion ó representantes de la Hacienda, manifestando por medio de diligencia, con toda precision y claridad, la causa de no haber podido practicar la anotacion correspondiente.

3º Los comisionados de ejecucion, tan luégo como reciban los expedientes diligenciados en esta forma, procurarán completar, de acuerdo con la Administracion económica, los datos referentes á las fincas y derechos reales cuya anotacion no haya podido realizarse por el Registrador. Si los datos necesarios para dicha operacion pueden completarse en un término brevísimo, reunidos que sean se remitirán de nuevo los expedientes al Registro para los efectos oportunos, con arreglo á instruccion. Si, por el contrario, no dieran resultado alguno dichas investigaciones, se procederá sin más dilacion á dictar la oportuna providencia fundada, declarando cumplidas las prescripciones de los artículos 92 y 93 de la Instruccion de 3 de Diciembre, y mandando que se continúen los procedimientos ejecutivos hasta la venta de los bienes embargados ó su adjudicacion á la Hacienda.

4º Si se presentara alguna reclamacion por parte de un tercero, se le hará entender que, como no está inscrito su derecho en el Registro de la propiedad, sólo podrá suspenderse el procedi-

---

(1) La facultad de expedir los mandamientos á que se refiere este artículo, al Registro, está encomendada á los Alcaldes por la ley de Presupuestos de 11 de Julio de 1877.

Deben anotarse los mandamientos de las Autoridades administrativas, y en su consecuencia los que expidan los Alcaldes en uso de las facultades que les concede el art. 6º de la citada ley de Presupuestos. (Resolucion de la Direccion de 26 de Octubre de 1878.)

(*Gaceta* de 10 de Noviembre de 1878.)

Las graves dificultades con que tropiezan los Registradores para poder venir en conocimiento de las fincas embargadas, por la defectuosa manera de describirse en los mandamientos, ó las equivocaciones en que se incurre respecto de su cabida ó de la persona que las posee, debido ya á la precipitacion y falta de esmero de los comisionados de apremio ya á que la resistencia intencionada de los deudores les lleva á admitir y acoger los datos que acerca de áquellos extremos se les suministra, originan, no sólo un entorpecimiento considerable en la oficina de dichos Registradores, sino una dilacion en extremo perjudicial á la marcha del procedimiento administrativo. Culpa no es de unos ni á veces de otros funcionarios, sino únicamente de la Instruccion de 3 de Diciembre de 1869, que no busca como debiera el auxilio del Registro de la propiedad, previniendo que ántes de la expedicion de los mandamientos á dicha oficina se solicitara y obtuviera del Registrador una certificacion en relacion de los bienes inmuebles que aparecieran inscritos en favor de los deudores contra quienes se seguia el procedimiento.

Si así se dispusiera, como en nuestro concepto debia hacerse, se evitarian seguramente muchos obstáculos al procedimiento administrativo, y hasta al Registrador mismo, por el considerable tiempo que invierte en operaciones por las que al fin no ha de percibir honorarios.

miento ejecutivo si realiza desde luégo el pago del total descubierto que se persigue. Se atenderá, nó obstante, esta reclamacion cuando el deudor posea otros bienes libres, acordándose entónces y siguiéndose la ejecucion respecto de uno de ellos que alcance á cubrir principal y costas.

5º Cuando resulten enajenados ó hipotecados todos los bienes del deudor, se expedirá por el Ayuntamiento á que corresponda una certificacion expresiva, tanto del pormenor de las cuotas en descubierto como de la cantidad que á cada finca corresponda. El comisionado unirá esta certificacion al expediente; formará tantas piezas separadas como sean las fincas libres, y procederá contra sus poseedores con arreglo á instruccion; notificándoles, conforme á lo dispuesto en ella, de primero, segundo y tercer grado, y llenando todos los trámites propios de cada uno como si se incoara de nuevo el expediente, á fin de que cada uno de sus poseedores pague la parte de cuota que corresponda á la finca que posee.

6º Si resultase alguna finca inscrita en el Registro de la propiedad, se suspenderá todo procedimiento contra el dueño ó el poseedor de ella, y se procederá á lo que haya lugar para la declaracion de partida fallida, ó á lo que corresponda con arreglo á la ley Hipotecaria, segun la fecha de la inscripcion.

7º Se admitirán al Banco de España, como recaudador de contribuciones, en concepto de data interina, los expedientes que oportuna y debidamente requisitados se hayan presentado al Registrador de la propiedad para la anotacion preventiva, y en que por causas ajenas á la gestion recaudadora no haya podido verificarse dicha operacion.

De Real órden lo digo á V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes; debiendo esa Direccion general redactar la fórmula precisa en que deban extenderse las diligencias preparatorias de la providencia en que, dando por cumplidas las prescripciones de los artículos 92 y 93 de la Instruccion, se ordenen que sigan los procedimientos ejecutivos hasta la venta de las fincas embargadas ó su adjudicacion á la Hacienda. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid 15 de Febrero de 1877.—Barzanallana.—Señor Director general de Contribuciones.

(*Gaceta* de 19 de Abril de 1877.)

OPOSICIONES A ASPIRANTES DE REGISTROS.

Real órden de 16 de Febrero de 1877, aprobando el Reglamento adjunto para los ejercicios de oposicion á plazas de aspirantes á Registros de la propiedad.

Ilmo. Sr.: S. M. el Rey (Q. D. G.) se ha servido aprobar el adjunto reglamento para los ejercicios de oposicion á ingreso en el Cuerpo de aspirantes á Registros de la propiedad, mandando

al propio tiempo que por esa Direccion general se proceda á la formacion y publicacion del programa á que se refiere el art. 9° del mismo.

Lo digo á V. I para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 16 de Febrero de 1877.—Calderon Collantes.—Sr. Director general de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado.

Reglamento para oposiciones á ingreso en el Cuerpo de aspirantes á Registros de la propiedad.

Artículo 1° La convocatoria á oposiciones para el ingreso en el Cuerpo de aspirantes á Registros se hará por la Direccion general del ramo, siempre que lo exijan las necesidades del servicio, y se publicará en la *Gaceta de Madrid*, expresándose en el anuncio el número de aspirantes que han de ingresar en el Cuerpo y concediéndose un plazo de cuarenta dias improrogables para la presentacion de solicitudes.

Art. 2° Los que deseen tomar parte en los ejercios presentarán sus solicitudes en la Direccion del ramo acompañando los documentos siguientes:

1° Partida de bautismo para hacer constar que han cumplido 24 años de edad.

2° Título original ó testimoniado de Abogado, y caso de no hallarse expedido éste, certificado del Secretario de la Universidad en que conste que el interesado tiene satisfechos los derechos correspondientes, sin perjuicio de presentar en la Direccion general de los Registros y del Notariado el referido título ó testimonio ántes del dia que comiencen los ejercicios.

3° Certificacion del Alcalde de su domicilio para acreditar su buena conducta.

Art. 3° La Direccion general de los Registros y del Notariado declarará admisibles á los ejercicios de oposicion á todos los solicitantes que dentro del plazo de la convocatoria hayan acreditado los extremos á que se refiere el artículo anterior y desestimará las instancias de los demás, cuidando de publicar en la *Gaceta* la lista de aquéllas.

Art. 4° El nombramiento de los individuos que han de constituir el Tribunal de oposiciones se hará con sujecion á lo dispuesto en el art. 262 del Reglamento para la ejecucion de la ley Hipotecaria, publicándose en la *Gaceta* después de terminado el plazo de la convocatoria, y se constituirá inmediatamente y acordará el lugar, dia y hora en que han de comenzar los ejercicios, poniéndolo en conocimiento de los aspirantes por medio de la *Gaceta* con quince dias de anticipacion. El Presidente y los demás individuos del Tribunal percibirán las dietas señaladas á los que forman parte de los Tribunales de oposiciones á cátedras.

Art. 5° Los ejercicios serán tres: dos teóricos y uno práctico.

Art. 6° El primer ejercicio consistirá en contestar á doce preguntas sacadas á la suerte y correspondientes á las materias si-

guientes: cuatro de legislacion hipotecaria; cuatro de derecho civil español, comun y foral; una de legislacion notarial, una de derecho administrativo, una de legislacion relativa al impuesto sobre trasmision de bienes y derechos reales, y una de procedimientos judiciales.

Art. 7º El segundo ejercicio consistirá en redactar una Memoria sobre un tema sacado á la suerte de entre 100 que versarán sobre legislacion hipotecaria y derecho civil.

Art. 8º El ejercicio práctico consistirá en verificar todas las operaciones procedentes, hasta dejar inscrito un documento, ó denegar ó suspender la inscripcion.

Art. 9º Para cada oposicion, la Direccion general de los Registros y del Notariado, formará un programa que contendrá 360 preguntas en la forma siguiente: de derecho civil español 120; de legislacion hipotecaria 120; de legislacion notarial 60; de derecho administrativo 20; de legislacion relativa al impuesto sobre trasmision de bienes y derechos reales 20; y de procedimientos judiciales 20; 50 temas sobre derecho civil y 50 sobre legislacion hipotecaria.

El programa se publicará en la *Gaceta de Madrid* con dos meses por los ménos de anticipacion al dia que hayan de comenzar los ejercicios.

Art. 10. El dia señalado para comenzar los ejercicios, se procederá al sorteo de los opositores, los cuales serán llamados para verificar cada ejercicio por el órden que haya designado la suerte.

Si convocado un opositor para practicar cualquier ejercicio dejare de presentarse á la hora fijada, pasará su turno al que tuviere el número siguiente inmediato y volverá á ser numerado con el que le corresponda después del que tuviere el más alto.

Si convocado por segunda vez no compareciese, se le tendrá por desistido de la oposicion.

Art. 11. El opositor efectuará el primer ejercicio sacando á la suerte las 12 preguntas prevenidas en el art. 6º, que contestará verbalmente sin que pueda emplear en ningun caso más de hora y media.

El Tribunal no hará advertencia ni pregunta alguna á los opositores respecto á las materias del ejercicio, pero el Presidente podrá exigir que se concreten á la cuestion, evitando divagaciones impertinentes.

Art. 12. Para el segundo ejercicio se llamará á los opositores por el órden con que hayan celebrado el primero y sacarán á la suerte el tema sobre que ha de versar la Memoria que deberán escribir de su puño y letra, en el plazo máximo de veinticuatro horas, quedando incomunicados, pero pudiendo valerse de libros, á cuyo efecto se les facilitarán los que pidan y existan en la biblioteca del Ministerio. Terminada la redaccion de la Memoria la entregarán á la persona designada por el Tribunal, la cual á la vista del opositor la cerrará, bajo sobre que lacrará, debiendo el interesado firmar la cubierta y hacer constar el tiempo que ha permanecido incomunicado.

El dia en que el Tribunal designe el opositor que haya redactado la Memoria procederá á su lectura. Si alguno no pudiere hacerlo, deberá expresar la causa que se lo impida al Tribunal, que decidirá lo procedente segun los casos.

Art. 13. Para el tercer ejercicio se formarán grupos de los opositores que designará la suerte. Uno de los opositores de cada grupo sacará un número de entre 10, correspondientes á otros tantos documentos y con vista de las copias que se entregarán á los opositores, practicarán en el término de tres horas y bajo la vigilancia del Tribunal, las operaciones de Registro procedentes, hasta la devolucion del documento, entregando su trabajo á la persona designada, que lo cerrará en los términos prevenidos en el artículo anterior.

Podrán valerse de libros.

El dia que el Tribunal designe, los opositores leerán en público sus respectivos trabajos.

Art. 14. Después de cada ejercicio, el Tribunal en votacion secreta calificará á los opositores.

El que no fuere aprobado en algun ejercicio, no podrá verificar el siguiente.

Art. 15. Concluidos todos los ejercicios, el Tribunal hará la calificacion definitiva de los opositores que hayan practicado los tres ejercicios.

Art. 16. Las votaciones serán siempre secretas.

Las calificaciones se adjudicarán por mayoría de votos.

En caso de empate decidirá el Presidente.

Art. 17. No podrán tomar parte en la votacion los vocales que por cualquiera causa hayan dejado de asistir al primer ejercicio de alguno de los opositores.

Art. 18. El Tribunal hará una clasificacion especial para los opositores aprobados.

El órden de esta clasificacion será segun el mérito relativo de los opositores á juicio del Tribunal, y en vista de todo fijará el número con que deben ingresar en el Cuerpo de Aspirantes.

Art. 19. El Tribunal no podrá funcionar sin la asistencia de cuatro individuos.

Art. 20. Las actas de todas las oposiciones se extenderán en el libro que se custodia en la Direccion del ramo, y serán rubricadas por el Presidente y firmadas por el Secretario, quien lo devolverá en su dia á la citada Direccion.

Art. 21. Formada la lista de Aspirantes, el Presidente del Tribunal la elevará á la Direccion general del ramo; y por ésta se dará cuenta de todo al Ministro de Gracia y Justicia para los nombramientos oportunos, segun lo prevenido en el art. 262 del Reglamento para la ejecucion de la ley Hipotecaria.

Madrid 16 de Febrero de 1877.—Aprobado por S. M. el Rey. —Calderon Collantes (1).

(*Gaceta* de 22 de Febrero de 1877.)

---

(1) Después de la reforma de 31 de Diciembre de 1869, que es la ley vi-

REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA.

Ley de 17 de Julio de 1877, reformando varios artículos sobre inscripciones de herencias, posesion, hipotecas legales antiguas, etc.

LEY.

Don Alfonso XII, por la gracia de Dios Rey constitucional de España.

A todos los que las presentes vieren y entendieren, sabed: que las Córtes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo 1° Se añadirán los siguientes párrafos al art. 21 de la ley Hipotecaria:

«Los herederos ab-intestato que sucedan en concepto de parientes colaterales del cuarto grado podrán obtener la declaracion de su derecho sin necesidad de la publicacion de anuncios, y sólo en virtud de informacion judicial practicada con audiencia del Ministerio público, cuando no exceda de 2.000 pesetas el valor de los bienes inmuebles ó derechos reales que correspondan al mayor interesado en dicha herencia.»

«Los herederos ab-intestato descendientes ó ascendientes legítimos podrán obtener en igual forma la declaracion de sus derechos, cualquiera que sea el valor de los bienes inmuebles ó derechos reales en que cada uno haya de suceder.»

Art. 2° Se añadirá igualmente al art. 23 el siguiente párrafo:

«Exceptúanse los casos de herencia testada ó intestada, mejora y legado, cuando recaiga en herederos necesarios.»

Art. 3° El párrafo primero del art. 34 de dicha ley se sustituirá con el siguiente:

«No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos que se ejecuten ó contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto á los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Tampoco se invalidarán dichos actos ó contratos con respecto á las citadas personas, áun cuando después se anule ó resuelva el derecho del

---

gente, se publicó el Reglamento para las oposiciones á Registro de 8 de Mayo de 1871. Otro se publicó en 26 de Junio de 1875. Y por último, el de 16 de Febrero de 1877.

Por este Reglamento se introducen importantes innovaciones, suprimiéndose el debate de trincas que formaba el segundo ejercicio, quedando éste limitado á la lectura de la Memoria. El ejercicio de trincas daba más brillantez y aumentaba la dificultad de los actos muy recomendable para aquilatar la suficiencia de los opositores, si bien prolongaba aquéllos de un modo excesivo, dado el número cada vez más creciente de Abogados que acude á los Registros estimulados por las garantias de que goza la carrera.

otorgante en virtud de título anteriormente inscrito, si la inscripcion hecha á favor de aquél se hubiere notificado á los que en los veinte años precedentes hayan poseido, segun el Registro, los mismos bienes y no hubieren reclamado contra ella en el término de treinta dias.»

Art. 4° El art. 355 de la misma ley se sustituirá con el siguiente:

«Las hipotecas expresadas en el artículo precedente que existieren á la publicacion de esta ley, subsistirán con arreglo á la legislacion anterior al 1° de Enero de 1863, miéntras duren las obligaciones que garanticen, excepto en los siguientes casos:

Primero. Cuando por la voluntad de las partes ó la del obligado se sustituyan con hipotecas especiales.

Segundo. Cuando siendo mayor de edad la mujer casada ó los hijos presten su consentimiento para que la hipoteca legal se extinga, reduzca, subrogue ó posponga; pero en lo relativo á la mujer casada se aplicará en estos casos lo dispuesto en el artículo 188.

Tercero. Cuandolas hipotecas legales dejen de tener efecto en cuanto á tercero en virtud de providencia dictada en el juicio de liberacion establecido en los artículos 365 y siguientes:

Art. 5° El art. 382 de la ley se sustituirá con el siguiente:

«Se exceptúan de la regla contenida en el artículo anterior los bienes adquiridos por herederos necesarios.»

Art. 6° Quedan derogados los artículos 400 y 401 y el párrafo cuarto del 402 de la ley Hipotecaria, y se sustituirá la regla 4ª del art. 398 de la misma con la siguiente:

«El que trate de inscribir su posesion presentará una certificacion del Alcalde del pueblo en cuyo término municipal radiquen los bienes, autorizada además por el Regidor Síndico y el Secretario del Ayuntamiento; y si alguno de los dos primeros no supiese firmar lo hará por él otro individuo del Municipio. En esta certificacion se expresará claramente, con referencia á los amillaramientos, catastros ú otros datos de las oficinas municipales, que el interesado paga la contribucion á título de dueño, determinándose la cantidad con que contribuye cada finca si constase, y no siendo así se manifestará únicamente que todas ellas se tuvieron en cuenta al fijar la última cuota de contribucion que se hubiese repartido.

En los pueblos en que existan comisiones especiales para la evaluacion de la riqueza inmueble y repartimiento de la contribucion, deberá acudirse á las mismas para obtener la certificacion á que se refiere el anterior párrafo, la cual se firmará por el Presidente y Secretario y por el Regidor Síndico del Ayuntamiento si perteneciere á dichas Comisiones.

Si no hubiere pagado ningun trimestre de contribucion por ser su adquisicion reciente, se dará conocimiento del expediente á la persona de quien proceda el inmueble ó á sus herederos, á fin de que manifiesten si tienen algo que oponer á su inscripcion.

Si el que la solicita fuese heredero del anterior poseedor pre-

sentará el último recibo de contribucion que éste haya satisfecho, ú otro documento que acredite el pago.»

Art. 7º El Gobierno hará en los artículos del reglamento todas las reformas que exija la presente ley, y adoptará las disposiciones oportunas para su cumplimiento.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Gijon á 17 de Julio de 1877.—Yo el Rey.—El Ministro de Gracia y Justicia, Fernando Calderon y Collantes.

(*Gaceta* del 21 de Julio.)

Completan estas disposiciones las del Real decreto de 10 de Febrero de 1875 y de 20 de Mayo de 1878. Aunque es de lamentar que una ley tan importante como la Hipotecaria se reforme á trozos, no podemos ménos de reconocer que la de 17 de Julio de 1877, debida á la iniciativa de D. Valeriano Casanueva, senador y uno de los jurisconsultos más notables que han ilustrado el foro de España, es acertadísima y muy útil al crédito, al que afirma y fortalece, pues ahuyenta las tercerías de mejor derecho, que como fantasmas se atravesaban á las acciones ejecutivas de aquellos acreedores que, confiados en la garantía hipotecaria, daban su dinero á los casados con anterioridad á la primitiva ley. Tambien reviste de más solemnidad la posesion, supuesto que una vez inscrita ha de constituir la base y principio de la propiedad en contra de tercero; y facilita las puertas del Registro á los herederos de escasas fortunas, á quienes el temor de los cuantiosos gastos que tenian que sufragar en los Tribunales les retraia de toda titulacion, favoreciendo el dominio cuyos efectos inscritos asegura por completo en las trasmisiones por título oneroso.

Los beneficios de la ley de 17 de Julio de 1877 en favor de los herederos ab-intestato, deben extenderse á las declaraciones judiciales obtenidas ántes de su publicacion, siempre que se hayan observado en el expediente los trámites marcados en dicha ley. (Resolucion de la Direccion de 10 de Enero de 1878.)

(*Gaceta* de 2 de Febrero de 1878.)



AÑO DE 1878.

SUSTITUTOS DE PROMOTOR.

Real órden de 15 de Marzo de 1878, disponiendo que los Registradores de la Propiedad desempeñen el cargo de Promotor fiscal en determinados casos.

Excmos. Sres.: En vista de la consulta elevada á este Ministerio con fecha 15 de Enero último por el Fiscal de la Audiencia de las Palmas acerca de si los Registradores de la propiedad deben desempeñar las Promotorías fiscales de los Juzgados de primera instancia, á falta de abogados á quienes encargar su despacho; de acuerdo con lo informado por la Direccion general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado, S. M. el Rey (Q. D. G.) ha tenido á bien disponer que los Registradores de la propiedad en cada partido desempeñen el cargo de Promotor fiscal siempre que se carezca de propietario y sustituto y de abogados que puedan servirlo, debiendo en estos casos percibir la parte de haberes que les corresponda por el tiempo que lo desempeñen, con arreglo á las disposiciones generales que rijan en esta materia.

De Real órden lo digo á V. EE. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde, etc. Madrid 15 de Marzo de 1878.—Fernando Calderon Collantes.—Sres. Presidente y Fiscal del Tribunal Supremo.

(*Gaceta* de 20 de Marzo de 1878.)

SUSTITUTO DE REGISTRADOR.

Real órden de 9 de Abril de 1878, declarando incompatible el cargo de sustituto de Registrador de la propiedad con el de oficial letrado de Hacienda.

Ilmo. Sr.: En vista del expediente instruido en esa Direccion

general con motivo de una consulta del Presidente de la Audiencia de Sevilla acerca de si procedia aprobar el nombramiento de sustituto que proponia el Registrador de la propiedad de Córdoba en favor de D....., oficial letrado de la Administracion económica de la misma provincia;

Considerando que áun cuando el art. 284 del Reglamento de la ley Hipotecaria vigente no establece prohibicion alguna respecto de los empleados públicos para ser sustitutos de los Registradores, basta tener en cuenta la naturaleza de las funciones que han de desempeñar en los casos de enfermedad ó ausencia legítima de los propietarios, y los deberes que han de cumplir de tener abierta la oficina del Registro durante seis horas cada dia y firmar en el acto los asientos de presentacion de los títulos, para comprender que existe una verdadera imposibilidad de cumplir una misma persona las obligaciones que su doble carácter le impone;

El Rey (Q. D. G.), de acuerdo con lo propuesto por ese Centro directivo, ha tenido á bien declarar que es incompatible el cargo de sustituto de Registrador de la propiedad con el de oficial letrado de Hacienda y demás empleos públicos que por su naturaleza impidan desempeñar aquél en los términos que previenen las disposiciones vigentes.

Lo digo á V. S., etc. Madrid 9 de Abril de 1878.—Calderon Collantes.—Sr. Director general de los Registros civil y de la Propiedad y del Notariado (1).

VISITAS EXTRAORDINARIAS.

Real órden de 30 de Abril de 1878, adicionando la Real instruc-

---

(1) Véase la Real órden de 12 de Julio de 1871, que insertamos en otro lugar.

Vamos á condensar todas las incompatibilidades que pesan sobre el cargo de Registrador.

El cargo de Registrador es incompatible:

1° Con el de Juez municipal, Alcalde, Notario y con cualquier empleo dotado de fondos del Estado de las provincias ó de los pueblos. (Art. 300 de la ley Hipotecaria.)

En caso de vacante, si no hubiese aspirante alguno, el Gobierno podrá dispensar dichas incompatibilidades excepto la de Juez municipal y Notario. (Art. 300 de id.)

Sin embargo, existiendo el Cuerpo de Aspirantes á Registros es dificil ese caso, y mucho más cuando pueden quedar encargados los Promotores fiscales.

2° Con el de Notario eclesiástico, perteneciendo la Notaría al interesado, si llegare á desempeñarla por sí. (Real órden de 5 de Setiembre de 1867.)

3° Con el de Asesor de Juez municipal en ejercicio de las funciones de Juez de primera instancia. (Real órden de 24 de Julio de 1868.)

4° Con el de Concejal. (Orden de 12 de Mayo de 1869.)

5° Con el de Diputado provincial. (Real órden de 12 de Julio de 1871.)

6° Con el de Diputado á Córtes. (Sesion del Congreso de los Diputados de 23 de Mayo de 1876.)

7° Con el de Oficial letrado de Hacienda, puesto que si lo es el sustituto con más razon lo será el propietario, segun la Real órden de 9 de Abril de 1878.

cion de 16 de Julio de 1875 sobre visitas extraordinarias á los Registros de la propiedad.

Su parte dispositiva dice así:

Artículo 1° Las visitas extraordinarias á los Registros de la propiedad, en caso de vacante de los mismos, por traslacion, permuta, jubilacion, separacion ó fallecimiento de los funcionarios que las sirviesen, se practicarán con sujecion á los artículos 9, 11 y 12 de la Real instruccion de 16 de Julio de 1875, y teniendo presente lo dispuesto en el art. 268 del expresado reglamento (1).

Art. 2° Terminada la visita, el Delegado remitirá las actas al Presidente de la Audiencia con su informe en que propondrá lo que estime oportuno acerca de los defectos é irregularidades que se hubieren cometido. El Presidente, en vista del resultado de las actas, acordará lo que proceda con arreglo á lo dispuesto en los artículos 214, 290 y 295 del citado reglamento general.

Art. 3° Los Presidentes de Audiencia darán cuenta á la Direccion de todas las resoluciones definitivas que dicten en los expedientes instruidos con motivo de las expresadas visitas, sin perjuicio de los recursos que competen á los Registradores para alzarse de dichos acuerdos.

Las disposiciones que anteceden se considerarán como adicionales á las contenidas á la citada Real instruccion de 16 de Julio de 1875.

De Real órden lo digo á V. I. para su conocimiento y efectos oportunos. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 30 de Abril de 1878.—Calderon Collantes. — Sr. Director general de los Registros civil, de la propiedad y del Notariado.

(*Gaceta* de 4 de Mayo de 1878.)

LUGAR EN LOS ACTOS PÚBLICOS.

Real órden de 13 de Mayo de 1878, sobre el lugar que deben ocupar los Registradores en los actos públicos.

La parte dispositiva dice:

S. M. el Rey (Q. D. G.), conformándose con el dictámen de la Seccion de Estado y Gracia Justicia del Consejo de Estado, ha tenido á bien declarar que en observancia de los preceptos legales de que queda hecho mérito, el Registrador de la propiedad, en los actos públicos á que asista con tal carácter, debe colocarse en el sitio inmediatamente inferior al que ocupe el Juzgado, constituido por el Juez de primera instancia y el Promotor fiscal.

De Real órden lo digo á V. I., etc. Madrid 13 de Mayo de 1878. —Calderon Collantes.—Sr. Presidente de la Audiencia de...

(*Gaceta* de 17 de Mayo de 1878.)

---

(1) Se refiere al reglamento reformado por Real decreto de 21 de Octubre de 1876. Véase la Instruccion sobre visitas extraordinarias de 16 de Julio de 1875 á que viene á servir de complemento y que insertamos en su lugar.

Apóyase esta disposicion, en que por el art. 805 de la ley orgánica del Poder judicial, equiparando en importancia los indivíduos del órden judicial y los del fiscal, se dispone que estos últimos tomen lugar y asiento entre los Jueces de Tribunales de partido, y por el 290 del reglamento hipotecario de 1870 que los Registradores se sitúen en el punto inmediato inferior al de los Jueces con preferencia de los demás empleados de Gracia y Justicia. Y en que al trascribir este último artículo aunque con la mencion especial de Jueces de primera instancia, el reglamento reformado de 1876 no se altera lo fundamental del concepto establecido por la ley.

Nosotros, respetando toda superior disposicion, creemos que, reformada como ha sido la ley orgánica del Poder judicial, y considerados los Promotores, no en un escalon equiparado, sino en un grado inferior á los Jueces de primera instancia, y no disfrutando bajo ningun concepto esta categoría miéntras que los Registradores sí la disfrutan en los casos que señala la ley Hipotecaria, parece deberian éstos ocupar el puesto inmediato inferior al Juez.

INSCRIPCIONES DE HERENCIA Y POSESION.

Real decreto de 20 de Mayo de 1878, dictado para la ejecucion y complemento de la ley de 17 de Julio de 1877.

REAL DECRETO.

Tomando en consideracion las razones expuestas por el Ministro de Gracia y Justicia y de conformidad con el Consejo de Estado en pleno,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1° Con arreglo al art. 1° de la ley de 17 de Julio de 1877, para inscribir la adquisicion de bienes raíces ó derechos reales por título de herencia intestada, se presentará en el Registro de la propiedad en que haya de hacerse la inscripcion el testimonio de la sentencia ejecutoria de declaracion de heredero, dictada prévios los trámites señalados en los artículos 368 al 375 de la ley de Enjuiciamiento civil.

No obstante, los que sucedan *abintestato* á sus parientes legítimos en la línea recta, cualquiera que sea la cuantía de la herencia, y á sus colaterales dentro del cuarto grado cuando no exceda de 2.000 pesetas el valor de los inmuebles adjudicados al mayor interesado, podrán obtener con arreglo á dicha ley la inscripcion presentando testimonio de la sentencia ejecutoria dictada en virtud de informacion judicial practicada con audiencia del Ministerio público, sin necesidad del trámite relativo á la publicacion de los edictos.

La justificacion de la cuantía se practicará al mismo tiempo

que la expresada informacion y será Juez competente para conocer de ésta el que determina la regla 16 del art. 309 de la ley provisional sobre organizacion del Poder judicial (1).

Art. 2º Habiendo quedado derogados los artículos 400 y 401 de la ley Hipotecaria por el 6º de la citada ley de 17 de Julio, Registradores no admitirán á inscripcion las certificaciones de que tratan aquellos artículos, cualquiera que sea la fecha en que aparezcan extendidas, exceptuando tan sólo las que á la publicacion de dicha ley se hallaban pendientes de inscripcion.

Art. 3º Conforme á lo dispuesto en el art. 6º de la mencionada ley, el propietario que careciese de título escrito sólo podrá justificar la posesion, para el efecto de inscribir su derecho, por medio del oportuno expediente instruido con sujecion á los artículos 397 y 398 de la ley Hipotecaria, con la única excepcion de lo prescrito en la regla 4ª de este último; debiendo presentar en dicho expediente, en sustitucion del recibo de la contribucion prevenido en el primer párrafo de aquella regla, la certificacion del Alcalde ó de la Comision de evaluacion en la forma prevenida en el mismo art. 6º de la ley de 17 de Julio de 1877.

Se declaran, sin embargo, subsistentes los demás medios establecidos en los Reales decretos de 21 de Julio de 1871 y 8 de Noviembre de 1875 para inscribir á falta de título escrito la posesion de los foros, subforos, censos y demás derechos reales constituidos con anterioridad al 1º de Enero de 1863.

Art. 4º Cuando los interesados no pudieren por cualquier motivo presentar en el expediente los documentos mencionados en el art. 6º de la citada ley de 17 de Julio, ó cuando resultare claramente de éstos que pagará la contribucion á título de dueño una persona distinta de la que pretende justificar la posesion, los Registradores denegarán la inscripcion, sin perjuicio de que el interesado haga uso, si lo estima oportuno, del derecho consignado en el art. 404 de la ley Hipotecaria para acreditar la adquisicion del dominio.

Art. 5º Se considerarán desde luégo modificados los artículos del reglamento general dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria, el Real decreto de 10 de Febrero de 1875 y las demás disposiciones de carácter general en la parte que autorizan la inscripcion de la posesion por los medios que establecian los artículos 400 y 401 de dicha ley, que han sido derogados.

Art. 6º Hasta que se publique una nueva edicion oficial de la ley Hipotecaria, continuará la numeracion que actualmente tienen los artículos siguientes á los derogados.

Dado en Palacio á 20 de Mayo de 1878.—Alfonso.—El Ministro de Gracia y Justicia, Fernando Calderon Collantes (2).

(*Gaceta* de 24 de Mayo.)

---

(1) Queda sin efecto la doctrina sentada por varias resoluciones de la Direccion, negando la eficacia en absoluto á las informaciones *ad perpetuam* para justificar el carácter de heredero *ab intestato*.

(2) Véanse el Real decreto de 10 de Febrero de 1875 y la ley de 17 de Julio de 1877 que insertamos en su lugar.

Jurisprudencia.—Por resolucion de la Direccion general de los Registros se declaró, en armonía con lo dispuesto en el artículo 400 de la ley Hipotecaria, improcedente la inscrpcion de posesion por certificacion del amillaramiento, cuando de ésta resulta que el marido paga la contribucion como dueño de la finca, que se intenta inscribir en favor de la mujer, por más que aquél asegure que es de la pertenencia de esta última. Mas derogado el art. 400 por la ley de 17 de Julio de 1877, ha quedado sin efecto dicha resolucion.

Tambien por la de 18 de Mayo de 1877 se declaró improcedente la inscripcion de una certificacion posesoria cuando el hecho de la posesion está en contradiccion con los asientos del Registro, así como por no expresarse el tiempo que se lleva de posesion ni el de venirse pagando la contribucíon. A esta resolucion es aplicable lo dicho con respecto á la anterior. Sólo puede hoy acreditarse la posesion por medio del oportuno expediente.

Siendo obligatorias las leyes desde que se publican en la *Gaceta* y *Boletines oficiales* para las capitales de provincia y cuatro dias después para los demás pueblos, una vez publicada la de 17 de Julio de 1877, si no se acompaña la certificacion acreditativa de que los interesados satisfacen la contribucion á título de dueño, no puede verificarse la inscripcion de posesion, porque este es un requisito necesario, dado el carácter preceptivo de dicha ley. (Resolucion de la Direccion en virtud de consulta, de 29 de Enero de 1878.)

(*Gaceta* de 5 de Marzo de 1878.)

Declarándose por la ley Hipotecaria que las inscripciones de posesion no perjudican en ningun caso al que tenga derecho á la propiedad del inmueble, es evidente que éste puede solicitar y obtener la inscripcion de los títulos justificativos de la misma en cualquier tiempo, á ménos que la prescripcion haya convalidado y asegurado el derecho inscrito. (Resolucion de la Direccion, de 22 de Febrero de 1878.)

(*Gaceta* de 10 de Abril de 1878.)

No es inscribible la certificacion gubernativa de posesion, expedida ántes de la ley de 17 de Julio de 1877, cuando el recurrente intenta hacer uso de ella después de haber comenzado á regir dicha ley. (Resolucion de la Direccion, de 26 de Abril de 1878.)

(*Gaceta* de 16 de Junio de 1878.)

Los expedientes posesorios que se instruyen en los Juzgados de primera instancia ó municipales deben considerarse como actos de jurisdiccion voluntaria, en atencion á que reunen las condiciones del art. 1207 de la ley de Enjuiciamiento civil; en su consecuencia es aplicable á los mismos el precepto contenido en la regla 9ª del art. 1208 de la expresada ley, segun el cual, los Jueces pueden variar ó modificar las providencias que dictaren,

con sujecion estricta á los términos y formas establecidas respecto de las que deban su orígen á la jurisdiccion contenciosa. (Resolucion de la Direccion, de 9 de Octubre de 1878.)

(*Gaceta* de 5 de Noviembre de 1878.)

La facultad de inscribir el hecho de la posesion comprende á todos los que posean fincas ó derechos reales, excepto el de hipoteca, á título de dueños, y carezcan de los documentos ó títulos auténticos de adquisicion, cualquiera que sea el orígen jurídico de esta última (compra-venta, donacion, herencia libre y vincular, ó legado); sin que la inscripcion de dicha posesion produzca desde luego ninguno de los efectos legales que surtiria la inscripcion de los títulos mediante los que se hubieren adquirido los bienes en el caso de ser presentados en el Registro. (Resolucion de la Direccion, de 29 de Octubre de 1878.)

(*Gaceta* de 19 de Noviembre de 1878.)

La presentacion de la certificacion del Alcalde es tan necesaria, que su falta ó la de los documentos que, segun la ley, pueden suplirla, constituye un obstáculo para la inscripcion del expediente, conforme al precepto terminante del art. 4º del Real decreto de 20 de Mayo de 1878, mucho más no justificándose que el Ayuntamiento carezca de toda clase de datos, ni que pueda librar la certificacion, con referencia á los antecedentes de sus oficinas. (Resolucion de la Direccion de 17 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 15 de Mayo de 1879.)

No es defecto que impida la inscripcion el no quedar los testigos del expediente responsables de sus dichos por los perjuicios á que pudieran dar lugar. Tampoco lo es la falta de personalidad que se funda en haberse pedido al Juez la instruccion del expediente posesorio por el Procurador de la parte contraria, cuya representacion tuvo en el litigio. Id., id. *Gaceta* de id.

Promulgada la ley de 17 de Julio de 1877, no pueden expedirse las certificaciones á que se refieren los artículos 400 y 401 de la ley Hipotecaria, derogados por aquélla, y por consiguiente, no pueden los Registradores admitir válidamente á inscripcion tales documentos; no alcanzando la excepcion del art. 2º del Real decreto de 20 de Mayo de 1878, si áun cuando se probare la presentacion al Registro ántes de la publicacion de aquella ley, se dejó trascurrir el término del asiento de presentacion. (Resolucion de la Direccion de 17 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 24 de Mayo de 1879.)

Aun cuando la inscripcion de posesion sea nula y sea necesaria la declaracion de dicha nulidad para practicar la correspondiente inscripcion, el Registrador es incompetente para ejecutar por sí esta cancelacion de oficio y sin preceder ninguno de los requisitos establecidos en el art. 4º de la ley Hipotecaria. (Resolucion de la Direccion de 22 de Marzo de 1879.

(*Gaceta* de 21 de Junio de 1879.)

En los expedientes posesorios no se exige necesariamente la concurrencia de todos los adjudicatarios de los bienes. Esta intervencion es innecesaria cuando el expediente ha sido promovido por el Promotor fiscal, para la ejecucion de sentencia en causr criminal, porque además de representar al Estado, tiene el deber de velar por la ejecucion de las sentencias. Que el Juez de primera instancia puede encomendar al municipal la práctica de las diligencias, segun el art. 33 de la ley de Enjuiciamiento civil. Y que debe usarse en estos expedientes el papel sellado para las actuaciones en las juicios criminales. (Resolucion de la Direccion de 26 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 27 de Julio de 1879.)

No cabe dispensa del precepto terminante y absoluto del Real decreto de 20 de Mayo de 1878 en atencion á los fraudes que mediante ella podrian cometerse con perjuicio de tercero, y á que resultaria inútil la certificacion administrativa si sobre ella hubiese de prevalecer el contenido de la informacion testifical; por más que se alegue que en ningun amillaramiento figuran las fincas á nombre de las mujeres casadas, sino al de los maridos, cabe procurar la rectificacion ántes de instruir el expediente posesorio. (Resolucion de la Direccion de 21 de Mayo de 1879.)

(*Gaceta* de 10 de Octubre de 1879).

(Véase en el Apéndice *Competencia* de los Registradores.)

RECURSOS CONTRA LA DIRECCION DE LOS REGISTROS.

Real órden de 20 de Mayo de 1878, previa consulta del Consejo de Estado, declarando improcedente el recurso administrativo contra los acuerdos de la Direccion de los Registros en materia de recursos gubernativos contra la calificacion de los Registradores (1).

Antecedentes. D. S. R. acudió en 1875 al Registro de Monblanch con los documentos oportunos, solicitando la inscripcion á su favor de varios bienes, pertenecientes á determinadas personas; y apareciendo registrados á favor de otra distinta, el Registrador denegó la inscripcion, ateniéndose á lo prescrito en el artículo 20 de la ley. El solicitante entabló ante el Delegado el recurso gubernativo, y seguido por sus trámites, se dictó la resolucion definitiva por la Direccion general de los Registros con fecha 4 de Marzo de 1876, confirmando la nota negativa del Registrador. Contra este acuerdo dedujo el interesado recurso con-

---

(1) Esta Real órden es muy importante, porque fija el carácter de las resoluciones de la Direccion de los Registros en los recursos contra los Registradores, cuyo carácter no ha definido de un modo claro y terminante la ley Hipotecaria. Por esta razon y porque la parte dispositiva está íntimamente enlazada con el dictámen del Consejo toda vez que no se hace más que aceptarlo por completo, es preciso dar una idea siquiera de los hechos que apuntamos.

tencioso-administrativo, que el Fiscal del Consejo impugnó, fundándose en que la órden de la Direccion no es una verdadera resolucion definitiva de la Administracion que cause estado, en el sentido que en derecho tiene esta palabra, puesto que lo dispuesto en ello puede desaparecer en virtud de fallo de los Tribunales. Se tiene presente el art. 66 y 267 de la ley Hipotecaria, y termina así:

Considerando:

1º Que los acuerdos de la Direccion general del Registro de la propiedad resolviendo los expedientes promovidos con ocasion de la negativa de los Registradores á inscribir algun documento, sólo tienen por objeto terminar la vía gubernativa, sin perjuicio de la decision que en su dia puedan adoptar en la materia los Tribunales ordinarios:

2º Que en tal concepto, y por razon de la naturaleza del acuerdo, no corresponde entender en el exámen y decision de esta demanda á la jurisdiccion contencioso-administrativa:

La Sala, de confrmidad con el parecer del Fiscal de S. M., entiende que no debe admitirse la demanda de que lleva hecha referencia.

Y habiéndose conformado S. M. el Rey (Q. D. G.) con el preinserto dictámen, se ha servido resolver como en el mismo se propone.

De Real órden lo digo á V. E para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid 20 de Mayo de 1878.—Fernando Calderon y Collantes.—Sr. Presidente del Consejo de Estado (1).

(*Gaceta* de 24 de Mayo de 1878.)

ASCENSO DE ALGUNOS REGISTROS.

Real decreto de 7 de Julio de 1878.

Por este Real decreto se eleva la categoría de varios Registros de la propiedad, señalándose como fianza mínima para los de 1ª 5.000 pesetas; para los de 2ª 2.500, y para los de 3ª 1.750.

De estas modificaciones ya nos hemos hecho cargo en el cuadro que contiene la clasificacion general de los Registros establecida por Real decreto de 24 de Octubre de 1874, que puede verse, razon por que las omitimos en este lugar, sólo apuntaremos, por lo que respecta á los efectos de esa categoría, que se-

---

(1) Por lo que respecta á las cuestiones y recursos de la competencia de la Direccion, tengan presente la Real órden de 23 de Setiembre de 1874, inserta en otro lugar, con las citas de su nota respectiva.

Téngase tambien presente la R. O. de 18 de Noviembre de 1879, por la que se denegó la via contenciosa contra otra R. O. del Ministerio de Gracia y Justicia en que se confirmaron ciertas correcciones disciplinarias impuestas al Registrador de la propiedad de Gerona, y cuya disposicion insertamos más adelante.

gun el art. 3º del expresado Real decreto, los Registradores que desempeñen Registros cuya categoría se asciende adquieran desde luégo dicha superior categoría, si bien no les dará preferencia para los efectos de las reglas 1ª y 3ª del art. 263 del Reglamento, cuando concurran con otros Registradores más antiguos en la clase á que dejan de pertenecer ó en la que ingresan, hasta tanto que por pasar á otros Registros consoliden la categoría.

Por el art. 4º y último que contiene, se dispone la instruccion de expediente para la clasificacion definitiva (1).

REDENCION DE CENSOS DESAMORTIZADOS.

Ley de 11 de Julio de 1878, sobre redencion de censos desamortizados, rebajando la capitalizacion, fijando reglas y autorizando la trasmision en favor de los particulares, en ciertos casos.

Esta ley es muy importante, pero obedeciendo al objeto de la presente obra, insertaremos únicamente lo que se concreta con especialidad al Registro.

Art. 8º Los Registradores de la propiedad darán conocimiento

---

(1) Este Real decreto obra en la *Gaceta* de 9 de Julio del mismo año. Los Registros que se elevan de categoría son los siguientes: á la categoría de 1ª los de Segovia y La Bisbal, que eran de segunda; á la de 2ª los de Castrojeriz, Santafé, Baza, Estella, Tolosa, Osuna, Alberique, Novelda, Elche, Medina del Campo, Peñaranda de Bracamonte y Borja, que eran de tercera, y tambien el de Gijona que era de cuarta; y á la categoría de tercera, los Registros de Durango, Mancha Real, Torrelaguna, Infiesto, Luarca, Pravia, Villajoyosa y Alcántara, que eran de cuarta.

Al ocuparnos del Real decreto de 24 de Octubre de 1874, y de la clasificacion y cuadro general de fianzas, hemos incluido y figuran ya estos Registros con las categorías á que respectivamente fueron ascendidos.

En dicha clasificacion, que desde luégo puede decirse no tiene carácter definitivo, verán nuestros lectores señalados con una S. al márgen los Registros que se hallan subvencionados por el Gobierno con la cantidad anual de mil pesetas, en consideracion á que la escasez de sus rendimientos, no permite la decorosa subsistencia de los funcionarios que los desempeñan. Con todo ello no llegan los rendimientos á lo que tienen derecho á esperar, dada su asimilacion á Jueces de primera instancia de entrada.

Nosotros veríamos acertado que se suprimieran algunos Registros repartiéndose sus Ayuntamientos entre los inmediatos, y se evitaria una carga para el Estado, y un desengaño tan amargo como frecuente para dignos aspirantes que, despues de demostrar su aptitud y suficiencia por medio de los títulos profesionales y de la oposicion que efectúaron para el ingreso en el Cuerpo, creen llegado el logro de sus legítimos afanes, y cubiertas como era de esperar con el cargo las necesidades de la vida.

Las cuatro categorías en que se dividen los Registros, reconocen por base los rendimientos de los mismos, con relacion á los siguientes tipos: inferiores á 5.000 pesetas, cuarta clase; de 5.000 pesetas á 8.000, tercera clase; de 8.000 á 15.000, segunda: superiores á 15 000, primera. Una excepcion existe únicamente, y es respecto á los Registros que se hallan situados en las capitales de Audiencia y de provincia, de los cuales figuran algunos en categoría superior á la que le corresponderia si solo se tuviera en cuenta aquellos tipos. Creemos fundada esa elevacion por las ventajas que ofrecen los puntos en que están situados, y la importancia de la capital.

á los Jefes económicos de los censos que constan á favor del Estado y de Corporaciones sujetas á la desamortizacion, siempre que así lo observen al inscribir los documentos que se les presenten. Cuando por efecto de los avisos de los Registradores conozcan los Jefes económicos la existencia de un censo del que no tengan antecedentes bastantes, pedirán certificacion á los mismos. Los honorarios de las certificaciones que expidan se abonarán á los Registradores con cargo al capítulo y artículo correspondientes del presupuesto especial de ventas de bienes desamortizados.

Art. 9° Los que presenten certificaciones de los Registradores que reunan las circunstancias marcadas en el artículo 7° de esta ley (1), referentes á censos desamortizados de que no tenga noticia la Hacienda, ó que no haya cobrado en los cinco últimos años, adquieren el derecho de que el Estado les otorgue escritura de trasmision si la redencion no estuviere pedida ni la venta anunciada; pagando únicamente la cantidad que hubiere satisfecho el censatario por la redencion al contado ó á plazos.

....

Los compradores de censos desamortizados podrán hacer constar su derecho en el Registro de la propiedad presentando la escritura de trasmision otorgada por el Estado para que al márgen del último asiento se ponga la oportuna nota, la cual surtirá todos los efectos que la ley atribuye á la inscripcion.

....

Dado en Palacio á 11 de Julio de 1878.—Yo el Rey.—El Ministro de Hacienda, Manuel de Orovio.

(*Gaceta* de 12 de Julio de 1878.)

Con igual fecha se dictó otra ley sobre venta de bienes desamortizados.

En 20 de Julio se expidió una Real órden por el mismo Ministerio para la ejecucion de dicha ley y otra en 26 del mismo mes.

En 25 de Febrero de 1879, se expidió un Real decreto dictando reglas y modelos para la redaccion de las escrituras de redencion de censos y fijando los honorarios de los Notarios.

Sobre bienes desamortizados, se dictó tambien la ley de 13 de Junio de 1878 para la cobranza de débitos, y en 13 de Julio del mismo la instruccion para su cumplimiento.

Tambien interesa tener presente el Real decreto-sentencia del Consejo de Estado de 13 de Agosto de 1878 en el que se declara: Que mientras no se constituya un censo por escritura pública como dispone la ley 28, tít. VIII, Partida V, no hay derecho para obtener su redencion. Para que esta se verifique, es preciso que el censo se halle legalmente constituido.

---

(1) Las circunstancias son: que en ellas conste de una manera clara la existencia de la carga, y que esté mencionada y sin cancelar en los asientos de los libros antiguos ó modernos.

LICENCIAS.

Real órden de 5 de Agosto de 1878, declarando que los Registradores y demás funcionarios que cobran por Arancel, no están comprendidos en el art. 43 de la ley de Presupuestos.

La parte dispositiva dice así:

S. M. el Rey (Q. D. G.) ha tenido á bien disponer se manifieste á V. I. y á los demás Presidentes de Audiencia, que el artículo 43 de la citada ley (de Presupuestos) y las Reales órdenes de 24 y 27 del mes próximo pasado, sólo son aplicables á los funcionarios que cobran haberes consignados en el presupuesto general del Estado y no á los que sólo perciben derechos de Arancel, respecto á los que continúan rigiendo las disposiciones anteriores á la publicacion de aquéllos.

De Real órden, etc. Madrid 5 de Agosto de 1878.—El Subsecretario, Víctor Arnau.—Sr. Presidente de la Audiencia de... (1).

ANUNCIOS DE DEVOLUCION DE FIANZA.

Real órden de 29 de Diciembre de 1878, previniendo se haga de oficio la insercion en los periódicos oficiales de los anuncios para la devolucion de fianza á los Registradores interinos.

Excmo. Sr.: En vista de la Real órden dirigida á este Ministerio con fecha 3 de Julio próximo pasado por ese de su digno cargo, acompañada de una instancia de D. Antonio Casas Castillo, Registrador interino que ha sido de la propiedad, solicitando que se declare si la insercion en la *Gaceta* y *Boletines oficiales* de los anuncios para la devolucion de fianzas prestadas por aquéllos debe ó no ser de oficio.

Considerando que la referida insercion debe mandarla el Juez de primera instancia respectivo, segun lo dispuesto en los artículos 306 de la ley Hipotecaria y 277 del Reglamento para su ejecucion, no siendo por tanto un acto voluntario en el Registrador que cese en el desempeño de su cargo, razon por la que no puede obligársele á la insercion de un anuncio, y ménos cuando éste se publica en interés del público y no del Registrador.

Considerando que en la mayoría de los casos, la fianza que aquéllos prestan es pequeña, y muy costosa la insercion por seis veces en la *Gaceta* y *Boletines oficiales* de las provincias; y desde el momento que éstos tuvieran que abonar los respectivos anuncios sería ilusorio el derecho de los Registradores á la devolucion

---

(1) Véase en el Apéndice la interesante órden de la Direccion de los Registros de 3 de Octubre de 1877, declarando que los Secretarios de Audiencia no deben exigir derechos algunos por las licencias que soliciten los Registradores de la propiedad y les conceda aquel centro.

de la fianza, pues sería entónces preferible su pérdida total, lo cual no puede tener lugar, puesto que á nadie se le puede privar de su derecho á que se le entregue la fianza que puso para desempeñar el cargo en que cesa desde el momento que ha terminado su cometido.

S. M. el Rey (Q. D. G.) ha resuelto que la insercion en los *Boletines oficiales* y *Gaceta* de los anuncios predichos sea de oficio, insertándose por mandamiento del Juez respectivo en aquéllos, y en ésta por quien corresponda.

Lo que de Real órden digo á V. E. etc. Madrid 29 de Diciembre de 1878.—Francisco Romero Robledo.—Sr. Ministro de Gracia y Justicia.

(*Gaceta* de 1° de Febrero de 1879.)

Véase el Apéndice.

Por las mismas razones en que se apoya esta Real órden que de propósito hemos insertado íntegra, debe hacerse extensivo su beneficio á los Registradores propietarios, porque áun cuando la cantidad dada en fianza sea mayor, no hay motivo ni razon justa para devolvérsela, una vez que cese en su cargo, considerablemente mermada por los crecidos gastos que origina la insercion en la *Gaceta* y *Boletines oficiales* de los correspondientes anuncios. Una vez que ha cumplido su deber y llenado satisfactoriamente su cargo, la ley podrá sujetarle en la devolucion de su fianza á los trámites y formalidades que tenga por conveniente para asegurar los intereses del público y facilitarle la indemnizacion de cualquier perjuicio y la accion para reclamarlo; pero supuesto que se establecen esos trámites y formalidades en obsequio de éstos, no es equitativo que graviten sobre el Registrador, disminuyendo la cantidad total que consignó y con la que tal vez cuenta su viuda y herederos para su subsistencia.

AÑO DE 1879

LEY DE EXPROPIACION FORZOSA
DICTADA EN 10 DE ENERO DE 1879.

Interesa tener presentes, por lo que hace referencia á la liquidacion hipotecaria, las disposiciones especiales del artículo siguiente:

Art. 32. Interin el Juez hace el nombramiento de perito tercero, el Gobernador civil dispondrá que se unan al expediente:

Primero. Los títulos de pertenencia de las fincas que la Administracion haya creido conveniente reclamar de los interesados.

Segundo. Las reclamaciones dadas por los propietarios á la Hacienda pública para la imposicion de la contribucion territorial de los tres años anteriores.

Tercero. Certificacion de la riqueza imponible graduada á cada finca para la distribucion de la contribucion territorial y de la cuota que le haya correspondido durante los tres últimos años.

Cuarto. Certificado del Registrador de la propiedad sobre el precio de los inmuebles que se trate de expropiar, si alguno de ellos hubiese sido objeto de algun acto traslatorio de dominio en los últimos diez años, y en otro caso, el precio á que se hayan enajenado en los doce meses anteriores otras fincas inmediatas á la que es objeto de la expropiacion, ú otras que por su situacion y naturaleza se hallen en circunstancias análogas.

A cuya disposicion sirve de complemento el art. 22 del Reglamento de 11 de Junio de 1879, inserto en la *Gaceta* de 24 del mismo mes, que dice así:

Art. 22. El Gobernador, después de recibidas las relaciones rectificadas por los Alcaldes, deberá revisarlas para decidir los casos dudosos ó completarlos en lo que tuvieran de indeterminado. Al efecto, pedirá los datos que necesitare al Registro de la propiedad ó á otras dependencias; y si apurados todos los recur-

sos no se conociese al propietario de un terreno ó se ignorase su paradero, procederá el Gobernador á cumplir lo que dispone el párrafo tercero del art. 5° de la ley, dando el oportuno aviso al Promotor fiscal. Otro tanto habrá de hacer en los casos á que se refiere el párrafo segundo del artículo expresado.

Los Registradores se hallan obligados á facilitar al Gobernador todas las noticias necesarias para definir exactamente la pertenencia legal de cada finca.

Tan terminante obligacion está en contra de lo establecido por el último párrafo del art. 232 del Reglamento dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria, tan respetable para nosotros los Registradores. Segun él, cuando los representantes del Estado necesiten certificaciones, acudirán al Juez del partido y éste librará mandamiento para que el Registrador expida la certificacion.

Parécenos que debiera haberse tenido en cuenta esta formalidad que obedece al principio de respetabilidad é independencia de los poderes públicos, no prescindiendo de la justa intervencion del funcionario judicial á cuya órden pertenece el Registrador como dependiente de Gracia y Justicia.

No cuadra á la índole de nuestra obra ni debemos decir más. A nada conducen conflictos ni dilaciones cuando al fin la certificacion ha de librarse, sin embargo, no estando expresamente derogado el art. 232 reglamentario; ántes bien sostenida su doctrina por la del Poder ejecutivo de 28 de Abril de 1874 que insertamos en su lugar, sería muy importante, necesaria y conveniente una disposicion que así lo resolviera.

REGISTRADORES DE ULTRAMAR.

Real decreto de 27 de Junio de 1879, disponiendo que los Registradores de Cuba y Puerto-Rico figuren en el escalafon de los de la Península, pudiendo optar á estos últimos.

Artículo 1° Los Registradores de la propiedad de la Península que pasen á servir Registros en Cuba ó Puerto-Rioo continuarán figurando con el correspondiente número en el escalafon general del cuerpo á los efectos del art. 303 de la ley Hipotecaria vigente en la Península, con la limitacion que establece el art. 3° de este Real decreto.

Art. 2° Los que sean nombrados Registradores de Cuba ó Puerto-Rico en virtud de oposicion serán incluidos en el escalafon del cuerpo con el número que les corresponda segun la fecha de su posesion, á los mismos efectos expresados en el artículo precedente.

Art. 3° Los Registradores de la propiedad que pasen con ascenso á servir Registros de Cuba ó Puerto-Rico no podrán utili-

zar la categoría del Registro para que sean nombrados hasta que cumplan dos años de servicios personales y efectivos en aquellas islas. Pasado dicho tiempo, se les reconocerá la categoría del Registro que allí sirvan en el escalafon del cuerpo de los de la Península.

Art. 4º El plazo para la presentacion de solicitudes pretendiendo los Registros que vaquen en la Península será de sesenta dias, á contar desde la publicacion del anuncio en la *Gaceta de Madrid*, entendiéndose modificado en este sentido el art. 267 del Reglamento vigente para la ejecucion de la ley Hipotecaria de la Península.

Art. 5º Por los Ministerios de Gracia y Justicia y de Ultramar se dictarán las disposiciones necesarias para la ejecucion del presente decreto.

Dado en Palacio á 27 de Junio de 1879.—Alfonso.—El Ministro de Gracia y Justicia, Pedro Nolasco Aurioles.

(*Gaceta* de 28 de Junio de 1879.)

Este Real decreto es digno de todo elogio, porque estrecha los lazos entre los Registradores de la Península y Ultramar, ahuyentando las divergencias ó rivalidades que de otro modo pudieran suscitarse; porque permite volver á su país natal á aquellos funcionarios, que exponiéndose á grandes peligros, tuvieron el arrojo de establecerse á regiones tan apartadas y antihigiénicas, impulsadas por el noble afan de su carrera, y por último, porque contiene la prevision bastante para que á la sombra de una justa recompensa, no se consigan por el abuso rápidos ascensos.

Como puede ser interesante para los Registradores de la propiedad o para los indivíduos pertenecientes al Cuerpo de Aspirantes, el conocimiento de las disposiciones referentes á la legislacion hipotecaria de Ultramar, ya que nos ocupamos de este Decreto, haremos algunas citas, persuadidos de la conveniencia y utilidad que entrañará para vários de los que consulten esta coleccion.

PUERTO-RICO.

Por Real decreto de 6 de Diciembre de 1878, se manda que la ley Hipotecaria de la Península de 21 de Diciembre de 1869 rija en Puerto-Rico, desde 1º de Enero de 1880, con las modificaciones propuestas por la Comision que al efecto se habia nombrado de antemano por Real órden de 22 de Marzo.

Por Real decreto de 28 de Febrero de 1879 se declaran suprimidos y revertidos al Estado los oficios de anotadores de hipotecas, con la correspondiente indemnizacion á los dueños de los mismos.

Por otro de igual fecha, se establecen los Registros de la propiedad señalándose las fianzas, y determinándose la circunscripcion de cada uno por la del partido judicial respectivo, salvo

el de San Juan Bautista que comprende el territorio de los dos juzgados de la capital.

Los Registros que se establecen son los siguientes:

Clases.	Nombres.	Fianza en pesos.
Primera........	San Juan Bautista..........	2.500
id.	Ponce....................	2.500
Segunda.......	Arecibo..................	1.500
id.	Mayagüez.................	1.500
id.	San German...............	1.500
id.	Humacao..................	1.500
Tercera........	Guayamo..................	800
id.	Aguadilla................	800

Como se observa, no existe ninguno de cuarta clase, á diferencia de la Penínula, en que tando abundan hasta el punto de constituir la categoría más numerosa.

Por Real órden de 30 de Marzo del mismo año se dispone que en atencion á los gastos de viaje y de instalacion de las nuevas oficinas, así como los de formacion de índices y demás trabajos preparatorios para el tránsito del antiguo sistema al nuevo, perciban los Registradores en equivalencia del sueldo de Juez de primera instancia á que están equiparados los derechos de Arancel y además la gratificacion mensual siguiente: de 241 pesos 66 centavos los Registradores de primera clase, de 175 pesos los de segunda, y de 104 pesos con 16 centávos los de tercera; entendiéndose que comenzaban estas gratificaciones á devengarse desde la fecha del embarque hasta el 31 de Diciembre del mismo año.

Después se dictó el de 27 de Junio, cuya parte dispositiva insertamos.

Por Real órden de 16 de Julio siguiente se indican la medidas oportunas para que la instalcion de los Registros se lleve á cabo con las posibles condiciones de permanencia y seguridad.

Por Real órden de 24 del mismo Julio, se impone á los Registradores de Cuba y Puerto-Rico la obligacion de pagar los libros oficiales del Registro en la propia forma que se hallaba establecido, no obstante las súplicas y reclamaciones de la clase, para los de la Península por Real decreto de 22 de Julio de 1876.

CUBA.

Por Real decreto de 16 de Mayo de 1879, se dispuso que la ley Hipotecaria de la Península fuese extensiva á la isla de Cuba, con las modificaciones propuestas por la Comision, y se mandó que empezase á regir desde primero de Enero de 1880.

En 27 de Junio se dictó reformado el Reglamento para la ejecucion de la expresada ley.

En 16 de Julio se expidió la Instruccion general sobre la ma-

nera de redactar los instrumentos públicos sujetos á Registro en las islas de Cuba y Puerto-Rico.

Por Real decreto de 4 de Julio se establecen los Registros de Cuba señalándose sus fianzas y fijándose la circunscripcion de cada uno por la del respectivo partido judicial, salvo los de la Habana, Matanzas, Puerto-Príncipe y Santiago de Cuba, que comprenden todo el territorio de los Juzgados existentes en cada una de dichas poblaciones.

Los Registros que se establecen, son los siguientes:

TERRITORIO DE LA AUDIENCIA DE LA HABANA.

PROVINCIA DE LA HABANA.

Clase.	Capitalidad.	Fianza en pesos.
Primera.........	Habana..................	15.000
Segunda........	Bejuca.................:	4.000
id.	Guanabacoa.............	3.000
Tercera.........	San Antonio de los Baños..	2.000
id.	Güines..................	2.000
Cuarta..........	Jaruco..................	1.000

PROVINCIA DEL RIO.

Primera.........	Pinar del Rio.............	10.000
Segunda.........	Guajay...................	4.000
Cuarta..........	San Cristobal.............	1.000

PROVINCIA DE MATANZAS.

Primera.........	Matanzas...........	
Primera.........	Cárdenas...........	
Tercera.........	Colon..............	
Cuarta..........	Alacranes..........	

PROVINCIA DE SANTA CLARA.

Segunda........	Santa Clara.........	
Segunda........	Cienfuegos.........	
Segunda.........	Sagua la Grande....	
Segunda.........	Trinidad...........	
Tercera.........	San Juan de los Remedios...........	
Tercera.........	Sancti-Spiritus.....	

TERRITORIO DE LA AUDIENCIA DE PUERTO-PRINCIPE.

PROVINCIA DE PUERTO-PRÍNCIPE.

Segunda.........	Puerto-Príncipe..........	8.000

PROVINCIA DE SANTIAGO DE CUBA.

Segunda.........	Santiago de Cuba.........	8.000
Tercera.........	Holguin..................	2.000
Cuarta..........	Bayamo...................	1.000
Cuarta..........	Manzanillo...............	1.000
Cuarta..........	Baracoa..................	1.000

En esta isla existen como se vé Registros de cuarta clase, pero no pasan de seis, número bastante reducido en comparacion con los que componen todo el territorio.

Vista la imposibilidad de que los Registros empezaran á funcionar en 1° de Enero de 1880, se dictó el Real decreto de 10 de Diciembre de 1879, determinando que la ley y Reglamentos empezasen á regir en Cuba y Puerto-Rico el dia 1° de Mayo de 1880.

Por la Real órden de 24 de Julio, como ya hemos indicado, se impuso á los Registradores de Cuba y Puerto-Rico el pago de los libros oficiales.

CARÁCTER DE LOS INVESTIGADORES DE BIENES.

Real órden de 5 de Julio de 1879, declarando que los Investigadores de bienes sólo tienen el carácter de auxiliares de la Administracion, y por tanto deben satisfacer, y no el Tesoro, los honorarios de las certificaciones y documentos que reclaman para los expedientes de denuncia que instruyan.

Importante esta Real órden, indicaremos ligeramente los hechos que la motivaron.

El Registrador de Chinchon expidió un certificado relativo á 51 fincas, é hizó dos inscripciones de derechos reales á instancia del Investigador de propiedades y derechos del Estado, para justificar ciertos extremos del expediente de denuncia que este último instruia. Negándose á pagar, el Registrador reclamó el importe de sus honorarios á la Direccion de Propiedades. Esta resolvió negativamente, fundándose en el art. 79 de la instruccion de 31 de Mayo de 1865 y en su regla 17, segun los cuales, conceptuándose al Investigador como un particular en el caso de que se trataba, á él le correspondía satisfacer dichos honorarios y no al Tesoro. Interpuesta la alzada se rechazó definitivamente la pretension del Registrador en Real órden de 15 de Junio de 1878, entablándose entónces á su nombre demanda contenciosa ante el Consejo de Estado. Seguidos sus trámites, y de acuerdo en un todo con el ilustrado dictámen del Fiscal, se resolvió el recurso cuyo objeto por parte del Registrador no habia sido otro sino que se fijase con gran oportunidad, de un modo claro y terminante quién era el obligado al pago, dictándose la Real órden, que se apoya como se ve en los propios fundamentos aducidos por aquel eminente y respetable cuerpo. Concluye así:

Considerando:

1° Que la Real órden que por la demanda se impugna tuvo por objeto declarar que el abono de los honorarios reclamados por el Registrador de la propiedad de Chinchon son de cargo del Comisionado Investigador, el cual, para justificar la denuncia que tenía presentada, solicitó el certificado cuya expedicion devengó aquellos honorarios.

2° Que los Investigadores de bienes nacionales son meros agentes auxiliares de la Administracion, y por tanto los documentos que reclaman y obtienen para apoyar sus denuncias responden á gestiones de carácter privado, que reciben luégo su reconpensa por parte de la Administracion cuando admitida la denuncia y declarada la ocultacion de bienes ó derechos otorga al Investigador su premio.

3° Que interpuesta la presente demanda por el Registrador de la propiedad, este interesado no puede alegar que ofenda sus derechos lo resuelto por la Real órden, supuesto que se los dejó expeditos para ejercitar la accion que les correspondiera contra el Investigador ante los Tribunales de la jurisdiccion ordinaria, sin decidir acerca de la justicia de la reclamacion.

La Sala, de conformidad con el parecer del Fiscal de S. M., entiende que no procede admitir la demanda de que lleva hecha referencia.

Y conformándose S. M. el Rey (Q. D. G.) con el preinserto dictámen, se ha servido resolver como en el mismo se propone.

De Real órden lo digo á V. E. para su conocimiento, el de la Sala y demás efectos. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid 5 de Julio de 1879.—El Marqués de Orovio.—Sr. Presidente del Consejo de Estado.»

(*Gaceta* de 8 de Julio de 1879.)

ARTÍCULO 33 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Real decreto.—Sentencia del Consejo de Estado, confirmando el art. 33 de la ley Hipotecaria y declarando que en caso de doble venta de una finca hecha por el Estado, es válida la que se consumó por la entrega del precio y toma de posesion y nula la otra en que no concurrió este requisito, aunque se hallase ya inscrita en el Registro de la propiedad.

Don Alfonso, XII, por la gracia de Dios, etc.

Visto el expediente gubernativo, del que resulta:

Que en 18 de Febrero de 1865 los peritos D. Juan Verdier y Don José María Rodriguez tasaron las fincas comprendidas en el inventario con los números 1.284 al 1.287 en 500 pesetas y las capitalizaron en 572, por cuyo tipo salieron á subasta, y siendo posteriormente declaradas en quiebra:

Que en 8 de Julio de 1871 fueron rematadas á favor de Don Eduardo Lois en 562 pesetas, y adjudicadas por la Junta Supe-

rior de Ventas, en 16 de Octubre se notificó la adjudicacion en 14 de Junio de 1872 á Lois, quien en este dia cedió las fincas á Don Antonio Paleo Martinez, y en el mismo dia fué aprobada la cesion por el Juez de primera instancia:

Que en 3 de Julio siguiente el Escribano entregó á Paleo Martinez el oportuno testimonio, y le requirió para que satisficiese el plazo en el término de quince dias; pero sin embargo no lo hizo, verificándolo Lois en 17 de Octubre, con la entrega á la Administracion económica de 573 pesetas que importaban el primer plazo, el anticipo de los 19 restantes y los gastos de enajenacion:

Que en 4 de Diciembre el Juez municipal puso en posesion de las fincas á Paleo, acto que protestó D. José Gonzalez Bolaño por haberle sido adjudicadas, como lo comprobaba con la posesion que de ellas acababa de dársele en este dia por el mencionado Juez municipal, hecho confirmado por los colonos ante dicha Autoridad:

Que las mismas fincas señaladas con los números 8.375 al 8.361 fueron tasadas por el perito D. Eusebio Cao Cordillo en 2.650 pesetas, cantidad en que se sacaron á subasta; y verificada ésta en 7 de Mayo de 1872, quedaron rematadas por el precio de 11.525 pesetas á favor de D. José Gonzalez Bolaño, á quien la Junta superior de Ventas las adjudicó en 13 de Junio, habiéndosele notificado la adjudicacion en 4 de Setiembre:

Que hizo el pago del primer plazo en 9 de Octubre, abonando 577 pesetas, importe de la vigésima parte y derechos de publicacion de anuncios, y el Juez municipal le puso en posesion de los mencionados terrenos en 4 de Diciembre sin oposicion alguna, y se le otorgó la escritura en 7 de Enero de 1873, siendo comprendido como dueño de los mismos en el repartimiento de la contribucion territorial:

Que se dice haber sido inscrita en el Registro de la propiedad en 16 de Diciembre una escritura otorgada á favor del primer comprador Paleo Martinez, si bien dicha escritura ó copia de ella no figura ni el expediente ni en los autos:

Que instruido expediente con motivo de la doble venta de unos mismos predios para decidir acerca de su validez, el Centro directivo en 18 de Diciembre de 1876 resolvió que era válida la hecha á favor de D. José Gonzalez Bolaño, y nula la ejecutada á Don Antonio Paleo Martinez, á quien se mandó que devolviera las rentas percibidas:

Que interpuso éste la correspondiente alzada ante el Ministerio, recayendo Real órden en 19 de Octubre de 1877, por la cual se confirmó en todas sus partes el acuerdo apelado, desestimando el recurso:

Visto el expediente contencioso, en que consta:

Que el Licenciado D. Luis Trelles y Nogueros, á nombre de Don Antonio Paleo y Martinez, presentó demanda en tiempo hábil, que despues amplió con la solicitud de que se declarare la validez de la venta que á él se hizo, y la nulidad de la ejecutada

á D. José Gonzalez Bolaño con todas las consecuencias legales:

Que emplazado mi Fiscal, pide que se consulte la absolucion de la demanda y la confirmacion del acuerdo ministerial:

Y que el Licenciado D. Servando Fernandez Victorio, á nombre de D. José Gonzalez Bolaño, en concepto de coadyuvante de la Administracion, reprodujo esta misma pretension, estableciendo los mismos pensamientos.

Visto el art. 103 de la instruccion de 31 de Mayo de 1855, que manda proceder á nueva subasta en quiebra, y á costa del comprador, cuando éste no satisface el primer plazo á los 15 dias siguientes de serle notificada la adjudicacion:

Vista la ley 50, tít. 5° de la quinta Partida, que dice: «Una cosa vendiendo un ome dos veces á dos omes en tiempos departidos, si aquel á quien la vendió primeramente pasa á la tenencia de la casa é paga el precio, esse la deve aver, é non el otro; pero tenudo es el vendedor de tornar el precio á aquel que la vendió á postremas, si lo avie recibido, con todos los daños é los menoscabos que le vinieron por razon de tal vendida porque la fizo engañosamente, otrosí decimos que si el postrimero comprador pasase á la tenencia é á la posesion é pagase él el precio, que él la deve aver é non el primero. E es otrosí el vendedor tenudo de tornar el precio, si lo habia recibido, con los daños é los menoscabos que vinieron por esta razon al primer comprador.»

Visto el art. 33 de la ley Hipotecaria, segun el cual la inscripcion no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes:

Considerando que á parte de no haber satisfecho el rematante más antiguo el primer plazo del precio durante los 15 dias fijados por el art. 103 de la instruccion de 1855, la cuestion consiste en determinar á quién pertenecen unas finas vendidas por el Estado en actos y épocas distintas á dos diversos compradores:

Considerando que este caso no se halla previsto en las leyes y disposiciones generales relativas á la enajenacion de bienes del Estado, y que de consiguiente hay que resolverle por los principios del Derecho civil:

Considerando que segun el Derecho civil y lo consignado en la ley 50, tít. 5° de la Partida 5ª, si una misma cosa fué enajenada *departidamente* á dos compradores, pertenecerá al que primero la pagó y hubo su *tenencia*, á reserva de reintegrar el precio satisfecho por el otro comprador é indemnizarle los perjuicios ocasionados:

Considerando que en el caso actual el comprador más moderno, á quien se adjudicaron las fincas en 11.525 pesetas, pagó el primer plazo en 9 de Octubre de 1872 miéntras que el más antiguo que las remató en 563 nada habia pagado ántes del 17 de Octubre del propio año, dia en que se le recibió el precio á pesar de haber trascurrido con gran exceso el término legal en que pudo comenzar á satisfacerlo:

Considerando que ambos compradores obtuvieron la posesion en el mismo dia, pero el más antiguo horas despues que el más moderno, y con protesta de éste, el cual además fué inscrito como

tenedor de las fincas en el repartimiento de las contribuciones

Considerando que hecho el pago y habida la tenencia y posesion con la antelacion expresada por el rematante más moderno, el más antiguo perdió todo derecho á las fincas, y no pudo recuperarle en virtud de una inscripcion posterior á la pérdida del referido derecho, pues de otro modo se convalidaria, faltando á lo dispuesto por el art. 33 de la ley Hipotecaria, un acto que ántes de ser inscrito en el Registro de la propiedad habia quedado ineficaz;

Conformándome con lo consultado por la Sala de lo contencioso del Consejo de Estado, etc.,

Vengo en absolver á la Administracion de la demanda, y en declarar firme y subsistente la Real órden impugnada en 17 de Octubre de 1877.

Dado en Palacio á nueve de Noviembre de mil ochocientos setenta y nueve.—Alfonso.—El Presidente del Consejo de Ministros, Arsenio Martinez Campos.»

Publicacion, etc.

Madrid 27 de Noviembre de 1879.—Pedro de Madrazo.

(*Gaceta* de 1° de Febrero de 1880.)

Esta disposicion es de verdadera importancia, pues viene á llenar un vacío que existia en la legislacion sobre venta de bienes del Estado, y á marcar, por lo que respecta al Registro, el derrotero que la mayoría de los Registradores, inspirándose en un sano criterio, han considerado como el más oportuno que debiera seguir el particular cuando la finca que adquiria directamente del Estado, habia sido enajenada por éste con anterioridad, y se hallaba inscrita en favor de un tercero.

La doctrina que contiene está completamente ajustada á los principios de derecho civil y los especialmente consignados en la ley de Partida. Por más que el dominio se trasfiera por la voluntad de las partes, fuente originaria de derechos; por más que el contrato de compra-venta se perfeccione con el consentimiento, es lo cierto que no se consuma sino mediante la entrega de la cosa y el precio. Se requiere, en cuanto á la enajenacion de bienes inmuebles, además, la consignacion en escritura pública, porque de otra manera no puede inscribirse, y sin la inscripcion no se entiende la compra realizada con perjuicio de tercero.

Pero si bien este nuevo requisito ha nacido como consecuencia de las modificaciones introducidas tanto en éste como en otros puntos del derecho civil por la legislacion hipotecaria, no ha llegado ésta, ni en su letra, ni en su espíritu, á penetrar en el fondo de la contratacion hasta el extremo de alterar la esencia de los contratos, cubriendo con el manto de la validez, por medio de las páginas del Registro, lo que entrañaba un profundo vicio de nulidad. Así es, que áun con algunas restricciones, sienta en su art. 33 el principio general de que la inscripcion no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes.

Cuando el contrato no sale de la esfera de los contratantes; cuando no se ha hecho público por medio de la correspondiente escritura inscrita, nada hay que observar, ningun entorpecimiento encuentra el comprador, sea el primero ó el segundo, que presenta el título en el Registro para la inscripcion.

Pero ocurre con frecuencia el caso de enajenarse una finca dos veces en distintas ocasiones por el mismo vendedor, y cuando se presenta uno de los compradores á inscribir su derecho, resulta que el otro se anticipó y lo inscribió.

Prescindiendo, porque no cumple á nuestro propósito, de las consideraciones que la doble enajenacion de una misma cosa ofrece en órden á la cosa misma, trasferida á las personas del trasferente y adquirente y á sus efectos en general, no podemos ménos, concretándonos al hecho que ha motivado el Real decreto-sentencia del Consejo de Estado inserto en este lugar, que emitir alguna indicacion que no puede ser más que ligera, respecto á esa doble enajenacion, cuando tiene lugar por el Estado mismo.

Desde luégo parece anómalo, que una entidad tan respetable como el Estado, con tan vasta representacion, tan múltiples medios y tan numerosos auxiliares, una persona jurídica que debia ser la más importante, formal y séria de cuantas colectividades sanciona el derecho como ficciones jurídicas capaces de obligar y de obligarse, pudiera llegar á incurrir en defectos, omisiones, ó bien en ligerezas y apresuramientos, si no quiere calificarse de otro modo, que áun en los mismos particulares son censurables, y que por lo tanto son y deben serlo mucho más si están cometidos por aquella entidad.

Pero esto es un hecho segun la experiencia nos lo ha demostrado, y conviene tener presente para las funciones del Registro, especialmente para la investigacion de las cargas, que cuando más constituirá una presuncion fundada, pero no una prueba patente de pertenencia al Estado, la enajenacion que este mismo haga.

Así es, que más de una vez se presenta tranquilo un comprador acompañando los documentos necesarios para la inscripcion de la finca desamortizada, y queda sorprendido al observar que la misma se halla inscrita en favor de otro á quien el Estado la enajenó tambien.

Dos causas reconoce este hecho, á saber: primera, que el primer comprador, á consecuencia de falta de pago, incurrió y fué declarado en quiebra, procediéndose por el Estado á nueva venta de la finca sin cuidarse de cancelar en el Registro aquella enajenacion; segunda, y es la ménos frecuente, que por omision involuntaria ó extravío de datos ú otros motivos no ciertamente justificados, desconociéndose el estado de la finca, se proceda á la venta.

¿Qué hacer en estos casos? ¿Es inscribible esa segunda enajenacion, áun cuando la finca aparezca inscrita en los libros del Registro en favor del otro comprador? ¿No resulta una dificultad

para ello, atendida la doctrina del art. 20 de la vigente ley Hipotecaria?

Supongamos que la causa que haya dado márgen á la doble venta hecha por el Estado, haya sido la primera que hemos apuntado; supongamos que el contrato contenido en el documento que trata de inscribirse es el válido y que la venta inscrita ya, sea nula. Sentado el principio de que en justo respeto á la formalidad del Registro, el funcionario encargado de estas oficinas tiene limitadas sus atribuciones en términos de que no sólo no puede apreciar la eficacia de las inscripciones anteriores y su validez ó nulidad, sino que ni áun le es dado rectificar por sí cualquier error ú omision involuntaria, cuando el título no se conserva en el Registro sin previa audiencia y consentimiento del interesado ó mediante providencia judicial áun cuando el comprador que tiene su título inscrito haya sido declarado en quiebra ó la venta sea en otro caso nula, es innegable que las pretensiones del nuevo inscribiente encuentran por delante actos consignados en el Registro en abierta pugna con la capacidad que el Estado se ha atribuido al trasferirle la finca objeto de la inscripcion que pretende.

No cabe invocar el privilegio del Estado, ni la especialidad de los contratos administrativos. El Estado, al contratar como particular y como tal obra, cuando vende acepta hipotecas, cancela, redime censos, etc. Se somete á parte de las estipulaciones especiales que considere convenientes, á los principios y reglas de derecho que determinan los contratos y al cumplimiento y observancia de las leyes á que están sometidas las otras partes contratantes, como ha sido declarado, no sólo por el Tribunal Supremo de Justicia, sino tambien por la misma Direccion de los Registros en casos análogos al que nos ocupa; en ellos se ha sostenido por este respetable Centro la negativa del Registrador á inscribir la escritura de venta otorgada por el Estado, por hallarse el dominio de la finca inscrito en favor de un tercero.

Las únicas razones que pueden aducirse para sostener la procedencia de la inscripcion en el caso que nos ocupa, nacen de la índole del derecho que el Estado ostenta en el Registro y con cuya facultad ha trasmitido por más que la trasmision se haya realizado por medio de un contrato que como el de compra-venta trasfiere el dominio de las cosas.

La doctrina que viene sentándose en varias resoluciones por la Direccion de los Registros que cabe dentro de la ley, decimos más, que está amoldada á ella porque se han interpretado sus palabras literalmente, favorece las razones que en este punto pudieran exponerse, en el mero hecho de deducirse de aquellas declaraciones la carencia de dominio en el comprador que primero inscribió su título porque arranca su carácter y facultades de la posesion que se inscribió en favor del Estado, único hecho que éste ostenta al registrarse la certificacion expedida al efecto por el Administrador económico.

Ciertamente que la posesion no es el dominio, pero decimos

nosotros sin entrar de lleno en la cuestion, porque no es propio de este lugar ni de esta obrita, la posesion civil que es la única que se inscribe en los libros del Registro y que en el trascurso del tiempo ha de llegar á convertirse en propiedad, ¿puede mirarse como un simple hecho, tal como la paga de una cantidad, resto de precio en la compra, la celebracion de un matrimonio, el pacto de quita y espera, etc., actos secundarios que pueden más ó ménos influir en los efectos del derecho inscrito como asunto principal, pero que no son el derecho mismo inscrito, ni pueden llegar por sí mismos á destruir la eficacia de tal asunto ínterin no se haga constar la cancelacion en forma?

La mera tenencia que ostenta, por ejemplo, el ladron, es un hecho y siempre lo será, sin que pueda aspirar el que la percibe al efecto de la costumbre contra ley, pues ésta nunca bañará con su explendor aquel acto, ni el trascurso del tiempo hará convertir en derecho un hecho que tiene tan profundamente corrompidas sus raíces. Mas la posesion, bajo el concepto de que uno se cree dueño de una cosa, en virtud para ello del título justo que tiene, no es un hecho tan aislado, tan abstracto; está fundada en el derecho, de él arranca, con el lapso únicamente del tiempo y sin más requisitos ni más solemnidades, queda convertida en derecho. Luego algo participa de éste, algo y mucho en nuestro concepto tiene. Porque el poseedor de buena fé, es decir, el poseedor civil por más de un año y dia, está libre de la accion sumarísima del interdicto, hace suyos los frutos, queda amparado por la ley y se le reputa dueño ínterin no sea vencido en el juicio plenario de posesion ó en el de propiedad. El inquilino que posee, es lanzado en cualquier tiempo y lo mismo el administrador, el procurador, etc., sin que puedan invocar el uso, los gastos, el tiempo ni consideracion ó fundamento alguno que no sea la conversion temporal pero voluntaria por el interesado, de aquel hecho en un derecho y éste fuera inscrito. Los hechos, son el Registro objeto de una simple nota; sólo los derechos son objeto de inscripcion.

La escritura, pues. de compra-venta, otorgada por el Estado en favor de un particular, una vez inscrita, debe ser un obstáculo, sobre todo pasado el año y dia, para que otro comprador inscribiera la suya perteneciente á la misma finca objeto de la primera enajenacion.

¿A qué conduciria por otra parte que figuraran esas dos inscripciones en el Registro, por más que se fueran robusteciendo con el tiempo, cuando los derechos que iban consolidando eran opuestos é incompatibles, y en el momento mismo de adquirir toda la fuerza apetecible ante la ley, habian de quedar uno ú otro destruido por los Tribunales? ¿Qué garantía prometia entónces la inscripcion? El que tenia su título descansaba en ser el único poseedor del inmueble, y después encontraba otro con su título tambien inscrito, que como él, lo estaba prescribiendo. En los libros tambien se contemplaría el espectáculo de que una misma finca pertenecia á dos personas distintas, y de que éstas, presu-

miéndose á la vez cada una la exclusiva poseedora iba, ora vendiendo, ora hipotecando, ora celebrando cualquier otro contrato sin que pudiera evitarse, sólo porque la prescripcion no habia podido efectuarse todavía. ¿No sería esto una anomalía? ¿Es propio de la formalidad del Registrador semejante espectáculo, ni de la ley Hipotecaria que ha venido á dirimir y estorbar pleitos y aclarar los derechos semejante confusion como la que resultaria en estos mismos derechos? Un litigio sería la consecuencia y la declaracion de nulidad ó ineficacia de uno de los actos ó contratos inscritos. Si, pues, éste habia de ser inevitablemente el resultado de la inscripcion doble en esos casos, la justicia y la equidad recomiendan que se eviten, tomando el particular camino más adecuado.

¿Cuál es éste? En nuestro sentir, adoptar desde luégo el procedimiento que ha de seguirse forzosamente mañana, obteniendo de los Tribunales si el interesado se resiste, el medio de hacer desaparecer del Registro todo asiento contrario que pueda servir de obstáculo á la garantía y firmeza del derecho, no inscribiéndose el documento hasta conseguirlo.

Inspirándose en este sano criterio, la mayoría de los Registradores no han admitido la inscripcion segunda por considerar un obstáculo la primera. Nosotros desearíamos sinceramente ver sostenido un criterio que se funda en la experiencia, en el respeto escrupuloso á la formalidad del Registro, en el estudio y en el propósito de contribuir como es el deber de dichos funcionarios al esclarecimiento de los derechos, y á los mejores resultados de la ley. De este modo se evitarian conflictos y dificultades graves, sin suscitar ninguna nueva, pues el segundo comprador puede obtener del Estado la presentacion de los documentos que acrediten la estincion de todos los derechos que ostentaba el anterior, cuando fué declarado en quiebra como expusimos en la primera causa, y en la segunda puede reclamar y obtener la nulidad de la venta, camino seguro y expedito con arreglo al Real decreto-sentencia de que nos ocupamos, que ha venido á corroborar más y más nuestra opinion en este punto, y el cual representa y constituye una solucion importante como hemos visto, á las dificultades de tan contrapuestas situaciones en los adquirentes directos del Estado, cuando figuran sus títulos inscritos.

Por ello lo hemos insertado íntegro, para que pueda conocerse hasta en sus menores detalles, y hecho estas observaciones dejando discurrir rápidamente la pluma.

Real órden de 18 de Diciembre de 1879, declarando improcedente la demanda contenciosa contra una Real órden del Ministerio de Gracia y Justicia que confirmó ciertas correcciones impuestas á un Registrador.

Antecedentes.—Girada visita extraordinaria al Registro de la propiedad de Gerona, se promovió expediente con motivo de

ciertas faltas é informalidades observadas, en que fué oido el interesado y la Seccion de Estado y Gracia y Justicia del Consejo de Estado, recayendo en su virtud la Real órden de 3 de Julio de 1878, por la que se mandó que se rectificaran los errores observados por cuenta y cargo del Registrador de Gerona: que éste formara de nuevo los índices y que se le impusieran las correcciones disciplinarias que proponia el Presidente de la Audiencia consistentes en apercibimientos, multas y suspension del cargo por tres meses.

Contra esta resolucion se interpuso demanda contenciosa para que se dejase sin efecto y se declara nulo el expediente á fin de que lo resolviera el Superior jerárquico competente, segun la ley Hipotecaria.

Oido el Sr. Fiscal de S. M., de acuerdo con su dictámen, y habiéndose tenido en cuenta los artículos 265 y 308 de la ley Hipotecaria y el 292 y 294 del Reglamento general dictado para la ejecucion de la misma, se dictó la expresada Real·órden denegatoria de la vía contenciosa entablada, cuya parte doctrinal y dispositiva dicen así:

Considerando:

1° Que el actor funda su demanda en el agravio que supone haberle inferido la Real órden, contra la cual se dirige, no sólo en cuanto á la procedencia de la correccion, sino tambien respecto á la Autoridad que se la impuso:

2° Que la correccion disciplinaria á que se refiere el actor resulta haber sido acordada, prévia instruccion de expediente y con audiencia del interesado, se discutió ámpliamente su procedencia, por lo que, y en virtud del carácter disciplinario y discrecional sobre que versa, no es revisable en vía contenciosa la Real órden que dió por terminado aquel expediente:

3° Que con arreglo á lo declarado en la ley Hipotecaria y Reglamento para su ejecucion, la Direccion general del ramo y el Ministerio de Gracia y Justicia son los Superiores jerárquicos de los Registradores, y por tanto, los acuerdos que procedan de los indicados centros no pueden suponerse dictados con falta de autoridad respecto á los que funcionan bajo su dependencia;

La Sala, de conformidad con el parecer del Fiscal de S. M., entiende que no procede admitir la demanda de que lleva hecha referencia. V. E., sin embargo, acordará con S. M. lo más acertado.

En su virtud, S. M. el Rey (Q. D. G.), conformándose con el preinserto dictámen, ha tenido á bien resolver de acuerdo con el mismo.

De Real órden lo comunico á V. E. para su conocimiento y el de la Sala de lo Contencioso á los efectos oportunos. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid 18 de Diciembre de 1879.—Saturnino Alvarez Bugallal.

(*Gaceta* de 24 de Diciembre de 1879.)

No deja de ofrecer un vivo interés, especialmente para la cla-

se de Registradores, la resolucion que entraña esta Real órden. Por ella se cierra completamente la puerta á toda reclamacion contra las correcciones disciplinarias impuestas por la superioridad á los indivíduos de aquella clase. De manera, que si un Registrador incurre en una omision ó comete un defecto ó falta de formalidad, que no tenga carácter de delito, ni siquiera que dé lugar á responsabilidad civil, sino que tan sólo constituya infraccion de un artículo de la ley Hipotecaria ó de los reglamentos dictados para su ejecucion, y la Direccion, prévio naturalmente el expediente oportuno, le impone correccion, una vez confirmada por el Ministro de Gracia y Justicia, superior ciertamente el más elevado en la escala jerárquica, no cabe la vía contenciosa ni recurso alguno contra tal determinacion y castigo, aunque el funcionario considere que cumplió con su deber y crea lastimado su derecho.

Indudablemente que, como sostenia el Sr. Fiscal de S. M., la Direccion al obrar así lo hacía en uso de sus facultades discrecionales, pero séanos permitida esta observacion: si los Jueces y Tribunales emiten algunas veces fallos equivocados, no obstante su inteligencia y su hábito de juzgar, ¿no sería posible ocurriese lo mismo en algun que otro caso, de buena fé por supuesto, á los superiores jerárquicos de los Registradores, no obstante su sabiduría y el elevado criterio que reconocemos en los mismos, impulsados por el noble deseo quizá de que se cumpliese con el mayor rigor la ley Hipotecaria en todas sus partes?

Nada hay infalible. Precisamente en esa falibilidad de los juicios humanos aunque estén adornados por la ciencia, se funda la gradacion de los Tribunales y la pluralidad de las instancias para buscar y obtener la mayor garantía posible de acierto.

Nosotros encontraríamos oportuna esa gradacion, y que revistiera el carácter de inapelable la última instancia, pero que no la constituyera una personalidad determinada, sino una corporacion, un conjunto, por ejemplo, de oficiales de la Direccion misma de los Registros que se reuniese en Tribunal para decidir y fallar en último término acerca de esas correcciones disciplinarias que luégo podia hacerse extensivo hasta abarcar la resolucion de los recursos gubernativos interpuestos contra los Registradores, y la aclaracion de sus dudas.

Esta idea, que creemos ha de realizarse en lo futuro por la fuerza misma de las cosas, sería de resultados altamente provechosos. Se acumularían las dotes de ciencia que residen en los indivíduos de aquel centro, siendo prenda tambien segura de moderacion y de templanza, tan indispensables tratándose de una ley que de llevarse á un extremado rigor, dada la índole de los trabajos que se practican en la oficina y las personas que los ejecutan y llevan materialmente á cabo, puede asegurarse en absoluto no existe Registrador, por digno y escrupuloso que sea, que se considere exento de toda falta.

La denegacion de la vía contenciosa contra los acuerdos de a Direccion que contiene la Real orden de 18 de Diciembre de

1879, no es la única. Ya en 20 de Mayo de 1878 se dictó otra Real orden prévia consulta del Consejo de Estado, por la que se declaró improcedente el recurso contencioso administrativo contra los acuerdos de la indicada Direccion de los Registros, recaidos en los expedientes que se instruyan con motivo de la negativa de los Registradores á inscribir los títulos presentados al efecto por considerar que dichos acuerdos solo tienen por objeto terminar la via gubernativa.

La Direccion es sin duda competente para resolver los expedientes de consulta como los recursos gubernativos referentes á los Registradores, terminada esa via puramente gubernativa, antes y al mismo tiempo, ó con separacion de ella los perjudicados pueden acudir á los Tribunales de justicia. Pero cuando el Registrador es el vencido se verá precisado á entablar un litigio para que se declare por el Tribunal la improcedencia de la inscripcion, á fin de eludir toda responsabilidad, ó habrá quedado y se entenderá esta responsabilidad completamente á cubierto por la resolucion gubernativa del centro superior? Materia es esta sobre la cual se nos ocurren algunas ideas que no nos atrevemos á exponer, ni consideramos oportuno en este lugar.

Tiene relacion con la Real orden de 18 de Diciembre de que nos venimos ocupando, la orden del Poder Ejecutivo de la República dictada en 23 de Setiembre de 1874 prévia consulta del Consejo de Estado en la que se reconoce de la competencia de la Direccion, el conocimiento, apreciacion y castigo de las faltas é informalidades cometidas por un Registrador en el modo de extender ciertas inscripciones. Tanto esta disposicion como la anterior de 20 de Mayo, van insertas en su respectivo lugar.

Por último, en resolucion de la Direccion general de los Registros de 12 de Octubre de 1878, se consigna la doctrina de que dicho centro tiene competencia para conocer en última instancia de las reclamaciones formuladas contra los Registradores por negarse á inscribir ó anotar un documento, y de ningun modo para conocer de aquellos en que se pretende que se ordene á los Registradores que inscriban un documento y denieguen la inscripcion de otro, antes de que ellos los califiquen y extiendan la correspondiente nota. Esta resolucion aparece inserta en la *Gaceta* de 9 de Noviembre del mismo año.

APÉNDICE.

APÉNDICE.

AMILLARAMIENTOS.

Reglamento de 10 de Diciembre de 1878.

Para cuando la reforma de los amillaramientos, cosa difícil, llegue á ser un hecho, conviene tener presente, por lo que hace relacion á la inscripcion de los títulos en el Registro de la propiedad, entre otros, el siguiente:

....

Art. 190. Cuando por virtud del exámen que los Registradores de la propiedad deben ejecutar de los títulos, documentos, actos ó contratos que se les presenten de los comprendidos en los artículos 2°, 3° y 5° de la ley Hipotecaria, advirtiesen la falta de inscripcion de cualquier finca en el Registro fiscal correspondiente, ó que no se ha llenado cualquiera de las prescripciones de los artículos 186 á 189 de este Reglamento, lo comunicarán por escrito al Jefe económico de la provincia, cuidando de exigir, segun queda prevenido, el acuse de recibo, á fin de que, en el caso de formarse expediente, conste de parte de quién ha estado la falta, y pueda exigirse la responsabilidad á quien hubiese incurrido en ella.

....

Los artículos que se citan en el que precede, dicen así:

Art. 186. En todos los contratos ó instrumentos públicos relativos á fincas rústicas ó urbanas, que se otorguen después de trascurrir quince dias desde el que se anuncie en el *Boletin oficial* la aprobacion de los Registros, segun se previene en el artículo 151, así como en todo acto de juicio sobre las mismas fincas, se hará mencion expresa de hallarse estas inscritas ó no en el registro del distrito municipal donde aquellas estuviesen situadas.

Al efecto, el Notario ante quien el instrumento se otorgue ó el Juzgado ante el que se ventile el litigio exigirá á los interesados poseedores de las fincas la exhibicion del documento de que trata el art. 152, y en su vista expresará el folio ó folios del re-

gistro en que aquéllas se hallen inscritas y sus circunstancias, conforme al citado documento, sin omitir para ello ninguno de los demás requisitos exigidos sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos á registro.

Art. 187. Aunque los interesados manifiesten que la finca no se halla inscrita en el Registro municipal correspondiente, ó que estándolo no pueden por cualquier circunstancia presentar el documento á que el artículo precedente se refiere, no por eso dejará el Notario de otorgar el instrumento de que se trata; pero consignará en el mismo la manifestacion de los otorgantes, y la pondrá por escrito en conocimiento del Jefe económico de la provincia dentro de los tres dias siguientes para que proceda á lo que haya lugar; exigiendo acuse recibo, el cual en ningun caso deberá omitirse. En igual forma procederán los Juzgados en su caso.

Art. 188. Los Juzgados y Notarios darán tambien dentro del plazo antedicho conocimiento por escrito á los Jefes económicos, exigiéndoles asimismo recibo siempre que respecto de la cabida y circunstancias de una finca aparezcan diferencias entre lo que se consigne en la demanda ó en el instrumento público que se otorgue, y lo que resulte del documento mencionado en los artículos precedentes.

Art. 189. Si los Jefes económicos dejasen de acusar el recibo en cualquiera de los casos mencionados en dichos artículos, los Notarios públicos darán conocimiento de ello al Registrador de la propiedad del partido al remitirle el índice de los instrumentos públicos prevenido en el art. 6^{b} de la instruccion de 12 de Junio de 1861.

Los Juzgados en su caso lo pondrán en conocimiento de la Direccion general de Contribuciones.

Por este Reglamento se dispone tambien que los Registradores formen parte de las Juntas municipales, provinciales y regionales para los amillaramientos, evaluacion y repartimiento de la riqueza territorial y sus agregados.

CÉDULAS PERSONALES.

Artículos de la Instruccion sobre cédulas personales, que más interesa conocer por lo que respecta á la materia de legislacion hipotecaria.

....

Artículo 1° Con arreglo á la ley de Presupuestos de 21 de Julio de 1876, disposiciones posteriores y art. 16 de la ley de Presupuestos de 11 de Julio de 1877, están sujetos al impuesto sobre cédulas personales todos los españoles y extranjeros mayores de 14 años, domiciliados en España, que se hallen comprendidos en la clasificacion y escala de los artículos 19 y 20, y los que verifiquen personalmente ó representando á otros cualquier acto de los expresados en el artículo siguiente.

Art. 2º La exhibicion de la cédula personal es indispensable:

1º Para desempeñar toda comision ó empleo público, entendiéndose por tales, para los efectos de este impuesto, los que procedan de nombramiento de las Córtes, de la Casa Real, del Gobierno, de las corporaciones oficiales y de las autoridades de todas clases y categorías.

2º Para el ejercicio de los cargos provinciales y municipales, aunque el nombramiento proceda de eleccion popular.

3º Para el otorgamiento de contratos, ya se consignen en instrumentos públicos, ya en documentos privados.

4º Para ejercitar acciones ó derechos, y gestionar, bajo cualquier concepto, ante los Tribunales, Juzgados, corporaciones, autoridades y oficinas de todas clases.

5º Para la inscripcion en las matrículas de la enseñanza que no sea gratuita.

6º Para el ejercicio de cualquier industria fabril ó comercial, profesion, arte ú oficio.

7º Para entablar cualquiera clase de reclamaciones ó solicitudes, ó practicar algun acto civil no expresado anteriormente áun cuando por ellos no se adquieran derechos ni se contraigan obligaciones.

8º Para acreditar la personalidad, cuando fuere preciso en todo acto público.

9º Para la realizacion de cualquiera clase de créditos.

Y 10. Para ser directores, administradores, gerentes, vocales, consejeros ó empleados de cualquiera clase de sociedades ó empresas.

Art. 3º Se declaran exentos del pago de este impuesto:

1º Las clases de tropa del ejército y armada, de cualquiera clase é institutos que sean.

2º Los acogidos en asilos de beneficencia y los mendigos que por causa no dependiente de su voluntad no encontrasen acogida en estos asilos.

3º Las religiosas profesas que viven en clausura, y las Hermanas de la Caridad.

4º Los penados durante el tiempo de su reclusion.

....

Sin la exhibicion de la cédula, no se dará posesion de cargo ó empleo público, ni se percibirán sueldos, pensiones ó derechos, ni pago alguno por las Cajas públicas. No se admitirán solicitudes en las oficinas de la Administracion, ni por las Autoridades, ni documentos ya públicos ó privados, ni demandas en los Tribunales, sin hacer constar las circunstancias personales con relacion á la cédula. Al demandado se le dará un término. Los Notarios harán constar en los instrumentos, actas, etc. Tampoco los Registradores de la propiedad harán inscripcion, anotacion alguna, ni facilitarán las certificaciones que les sean reclamadas, sin que el solicitante exhiba su cédula, cuya existencia hará constar en los documentos.

Real órden de 11 de Junio de 1879, dispensando del requisito de la cédula personal, en los casos de testamento *in articulo mortis*, y otros casos.

S. M., conformándose con lo propuesto por esa Direccion general, ha tenido á bien resolver:

1° Quedan exceptuados de exhibir sus cédulas personales á los Registradores de la propiedad los que, conforme al art. 10 de la Instruccion de 21 de Julio de 1877, presenten á inscripcion algun documento en que consten las circunstancias de dichas cédulas, conforme determina el párrafo segundo del art. 4° de dicha Instruccion, y aquellos otros que hayan hecho constar estas circunstancias en documentos obrantes ó registrados en las oficinas de que se trata, siempre que las cédulas, en uno y otro caso, hayan sido expedidas en el año económico correspondiente:

2° Queda asimismo exceptuada la exhibicion de cédula personal cuando se trate de otorgamiento de testamentos *in articulo mortis* y de extension de actas de protesto por arribada forzosa ó en avería de buques, y en general de todo instrumento público, cuya autorizacion no puede diferirse más de veinticuatro horas, sin perjuicio de que en el término de ocho dias siguientes se acredite en la forma prevenida en el art. 51 del Reglamento de 9 de Noviembre de 1874 haberse provisto los interesados de sus cédulas respectivas:

3° Que para acreditarse en su caso el inminente peligro de muerte basta con que los Notarios autorizantes expresen en los testamentos respectivos habérselo oido asegurar á los parientes ó asistentes del testador, con referencia á la opinion facultativa:

4° Que en los casos de defuncion de los testadores ó interesados de quienes se trata, dentro del período mencionado de ocho dias debe hacerse constar en la misma forma prevenida haberse ingresado en las arcas municipales ó de la Administracion económica respectiva, segun los casos, el importe de la cédula y del recargo municipal; debiendo cuidar los funcionarios del órden judicial á quienes se refieren los artículos 40 de la ley de 28 de Mayo de 1862, y 102 y 103 del Reglamento de 3 de Noviembre de 1874, de hacer que se cumplan con exactitud en las visitas que giren á los Notarios dichas disposiciones.

De Real órden lo comunico á V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid 11 de Junio de 1879. — Orovio. — Sr. Director general de Impuestos.

(*Gaceta* de 28 de Junio de 1879.)

ESTADÍSTICA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.

Orden circular de la Direccion de los Registros de 1° de Enero de 1877, sobre formacion de Estadística de los Registros de la propiedad.

Con esa fecha se expidió una órden por la Direccion de los

Registros que fué circulada á todos los Registradores de la propiedad, comunicándoles varias observaciones para imprimir la necesaria unidad y espíritu de sistema á los trabajos de formacion de estadística, y reformar los modelos en vista de los nuevos datos exigidos por el art. 302 del Reglamento reformado, dando por resultado, en verdad, una notable mejora y adelanto en el servicio estadístico, sin embargo de que áun queda algo que hacer.

Como esto afecta sólo á la clase de Registradores, se imprimieron los nuevos modelos, se hicieron los estados y se remitió á cada uno un ejemplar de la órden-circular referida, la omitimos expresando sólo que fué publicada en la *Gaceta* de 4 de Enero de 1877.

ESTADÍSTICA.

Orden circular de 8 de Enero de 1879 de la Direccion de los Registros, dictando reglas para completar los datos estadísticos censuales.

Circular.—En 31 de Diciembre último remitió este Centro directivo á las Presidencias de las Audiencias los impresos necesarios para la formacion de la estadística del Registro de la propiedad y año pasado de 1878, que habrán sido ya distribuidos en la forma de costumbre por las indicadas Autoridades; y al efecto de que los datos se suministren con la mayor fidelidad, uniformidad y exactitud, ha creido del caso prevenir á V. S. lo que sigue:

1° Los estados de enajenaciones, derechos reales, hipotecas y préstamos continuarán extendiéndose por duplicado, segun dispone el art. 310 de la ley Hipotecaria.

2° Del estado V, ó de fincas registradas por primera vez, no se extiende más que un ejemplar.

3° Dejarán de suministrarse por semestres los estados de honorarios; y en su lugar se extenderá sólo uno, comprensivo de los devengados durante el año natural; quedando así equiparado este estado á los restantes en cuanto al período de tiempo que debe comprender.

4° En la formacion de los cinco primeros estados, ó sean los de enajenaciones, derechos reales, hipotecas, préstamos y fincas registradas por primera vez en dominio ó posesion, se tendrán únicamente en cuenta las disposiciones de la circular de 1° de Enero de 1877, que van transcritas al pié de cada uno de ellos, en la parte á los mismos referente.

5° En el estado de honorarios, la suma de los comprendidos en las cinco primeras casillas se consignará con toda exactitud en la sexta: deducida de esta cifra la que aparezca en la sétima por mandamientos judiciales ó en favor de la Hacienda como honorarios no percibidos, el resto, *sin otra deduccion alguna*, se coloca en la octava, para deducir á su vez de esta cifra el im-

porte del impuesto que ocupa la casilla novena, y consignar la diferencia ó residuo de esta operacion en la décima. Compruébase este estado con la mayor sencillez, cerciorándose de que sumadas las cifras de las casillas décima y novena dan exactamente la octava; y sumada ésta con la sétima da la sexta, como la dan igualmente las cifras reunidas de las cinco primeras casillas.

6º En las sumas, clasificaciones y comprobaciones de todos los estados se procurará la mayor exactitud, á fin de que el cumplimiento de este servicio sea el que á su importancia corresponde, y se eviten las devoluciones y rectificaciones, que tanto entorpecen los trabajos de formacion de la estadística general.

Este Centro directivo espera que V. S., inspirándose en las reglas que anteceden, y haciendo una aplicacion inteligente y completa de la circular de 1877, ya citada, evacuará el servicio estadístico con la exactitud y buen órden que es de desear; y se propone tener presente el mejor cumplimiento para los efectos que correspondan.

Dios guarde á V. S. muchos años. Madrid 8 de Enero de 1879. —El Director general, Feliciano R. de Arellano (1).

FALTAS EN LOS LIBROS.

Interesa conococer la circular de la Direccion general de 29 de Agosto de 1871 sobre subsanacion de faltas ú omisiones observadas en los libros, y modo de llevarlos.

1ª En el caso de existir uno ó más libros que carezcan de los requisitos prevenidos en los artículos 159 y 162 del Reglamento, y después de hacerse constar en la oportuna visita extraordinaria que ordenará V. I. se gire tan pronto como tenga noticia del hecho, el número y clase de las faltas y omisiones referidas, se procederá á subsanar tales defectos del modo que se determina en la regla 3ª de de esta circular.

2ª Cuando faltasen la firma ó rúbrica del Registrador, estuviere incompleta la diligencia de la primera página, existiesen huecos entre los diversos asientos de un libro que reune los requisitos expresados, ó se notasen equivocaciones que no afectasen al concepto y claridad de los asientos, y que no se hallen comprendidos en las disposiciones del art. 9º de la ley y Reglamento, podrá V I. facultar al Registrador, si fuese distinto del encargado del Registro en la época en que se cometieron las faltas, para que autorice con su firma dichos asientos en el caso de que acepte la responsabilidad que por ello pudiera corresponder al funcionario que los extendió.

---

(1) Se ha mejorado notablemente el servicio estadístico merced á las acertadas disposiciones del Centro Directivo en cuya ilustracion no dejará de abundar la idea de que aún queda bastante que mejorar en ese ramo, si ha de llegar á llenar la mision que le corresponde.

3ª Si aceptase esta responsabilidad, se procederá á confrontar los asientos de que se trata con los talones de los mismos existentes en esa Presidencia, los cuales se remitirán y devolverán por personas de confianza, y á costa del Registrador negligente ó de sus herederos, al Registro respectivo, haciendo constar en el acta de la visita en que se practique esta diligencia el resultado que ofrezca, la cual, con el correspondiente informe del Delegado, deberá remitirse á V. I. para que en su vista, y dando cuenta á esta Superioridad, proceda á lo que corresponda, disponiendo que se subsanen por el Registrador tales defectos

En el caso en que no aceptase la responsabildad indicada, se rectificarán los asientos, con arreglo á lo prevenido en el tít. 7º de la ley y Reglamento, teniendo en su caso precedente lo determinado en el art. 256 de la ley.

4ª Practicadas las diligencias expresadas en las reglas anteriores, dará V. I. cuenta á este Centro directivo del resultado que hubieren ofrecido, con nota expresiva de los Registradores que hallan cometido las eludidas faltas y de los Delegados que no han fijado su atencion en ellas al practicar la visita de los Registros.

Ultimamente, deberá prevenirse á los funcionarios referidos la necesidad de que en lo sucesivo no se reproduzcan faltas ó abusos semejantes, advirtiéndoles que se pondrán en sus expedientes, y en su caso la correspondiente nota, sin perjuicio de las responsabilidades de otro género en que pudieran incurrir.

FIANZA DE LOS REGISTRADORES.

Orden de 19 de Marzo de 1878, declarando que procede devolver la escritura de fianza prestada por un Registrador cuando sea trasladado al territorio de otra Audiencia.

Direccion general de los Registros civil y de la propiedad y del Notariado.

Ilmo. Sr.: Visto el expediente instruido con motivo de una exposicion de D. Vicente de Fuenmayor, Registrador de la propiedad que ha sido de Castellote, y electo de Totana, en solicitud de que se le devuelva por esa Presidencia la escritura de fianza hipotecaria para responder del buen desempeño de aquel cargo, á fin de poderla presentar en la Audiencia de Albacete:

Vistos los artículos 272 y 276 del Reglamento para la ejecucion de la ley Hipotecaria:

Considerando que, segun el citado art. 276 la fianza prestada para un Registro servirá para cualquier otro que obtenga el interesado por todo el valor que se le hubiese dado al constituirse:

Considerando que, segun el 272, debe presentarse en la Audiencia, con el correspondsente título, la escritura de fianza para

su aprobacion y admision; y considerando que no por devolver la escritura de fianza dejan de estar afectas las fincas á las responsabilidades que D. Vicente de Fuenmayor haya podido contraeren el Registro de Castellote, esta Direccion general ha acordado se manifieste á V. I. que no hay inconveniente en que se devuelva la escritura de fianza, si nuevamente se solicita por el interesado, quedando la oportuna nota en el expediente de su razon.

Lo comunico á V. I. para su conocimiento y efectos oportunos.

Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 19 de Marzo de 1878. —El Director general, Feliciano R. de Arellano.—Sr. Presidente de la Audiencia de Zaragoza (1).

(*Gaceta* de 20 de Marzo de 1878.

LICENCIAS A LOS REGISTRADORES.

Es interesante la órden de 3 de Octubre de 1877, declarando no procede exigir derechos de Secretaría á los Registradores que pidan licencia.

Ilmo. Sr.: En vista de la comunicacion de V. I. de 28 del pasado consultando acerca de si procede ó no el pago de derechos en la Secretaría de esa Audiencia por las licencias que por este Centro se conceden á los Registradores de la propiedad; esta Direccion general ha acordado manifestar á V. I. que, reservada á este Ministerio por el art. 283 reformado del Reglamento para la ejecucion de la ley Hipotecaria la facultad de conceder licencias á los expresados funcionarios, y no instruyéndose expediente alguno en esa Secretaría con el expresado objeto, no procede exaccion alguna á los interesados en las licencias.

Lo digo á V. I. para su conocimiento... etc. Madrid 3 de Octubre de 1877.—El Director general, Feliciano R. de Arellano.— Sr. Presidente de la Audiencia de Valladolid (2).

NOTAS DE HONORARIOS.

Real órden de 10 de Abril de 1875.

La parte dispositiva dice así:

S. M. el Rey (Q. D. G.) ha acordado declarar:

---

(1) Esta órden acertadísima, sirviendo de guía en los demás casos, evita dificultades y entorpecimientos en la aprobacion de las fianzas cuando los Registradores que la tienen suficientemente prestada son trasladados á Registros pertenecientes al territorio de otra Adiencia.

(2) Por Real órden de 5 de Agosto de 1878, se declaró que los Registradores y demás funcionarios que cobran por Arancel, no están comprendidos en el art. 43 de la ley de Presupuestos.

1º Que se halla vigente la Real órden de 24 de Diciembre de 1867 en cuanto á la obligacion impuesta á los Registradores de la propiedad de dar á las Administraciones económicas notas trimestrales de honorarios y en cuanto á que sólo compete al Ministerio de Gracia y Justicia adoptar las medidas necesarias para evitar fraudes.

Y 2º Que por ahora y miéntras otra cosa no se disponga, continúen los indicados funcionarios presentando sólo las definidas notas trimestrales.

Lo que de Real órden... etc. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 10 de Abril de 1875.—El Director general, Feliciano Ramirez de Arellano.—Sr. Director general de Impuestos (1).

Instruccion de 24 de Julio de 1876, sobre sueldos y asignaciones.

CAPITULO III.—HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES.

Los artículos que importa ahora citar son:

Art. 28. Los honorarios de los Registradores de la propiedad, quedan sujetos al impuesto del 10 por 100 sobre las dos terceras partes, hasta el límite del sueldo asimilado de Juez de primera instancia; á la novena parte del recargo con arreglo á la ley de 26 de Junio de 1874, y el 15 por 100 sobre las dos terceras partes del exceso sobre aquel límite.

Art. 29. Los Registradores presentarán en las Administracio-

(1) En 18 de Febrero de 1875, se expidió por la Direccion general de Contribuciones una órden circular, exigiendo, no obstante, la copia del libro diario de ingresos que se venía facilitando, que los Registradores librasen una certificacion en forma, distinguiendo y marcando los honorarios que correspondian á inscripciones, á certificaciones y á los asientos únicos del diario. Dependientes los Registradores del Ministerio de Gracia y Justicia, y suministrando éstos la copia del libro diario trimestralmente, la nueva exigencia, era improcedente, penosa é injustificada, por cuya razon se dictó la Real órden de 10 de Abril.

Cita la Real órden de 3 de Abril los Reales decretos de 31 de Mayo de 1861, Orden de 6 y de 24 de Diciembre de 1867 y 18 de Marzo de 1872, y leyes de Presupuestos 67-68 y 69-70.

Por Real órden de 3 de Abril de 1875 se dispone:

S. M. el Rey (Q. D. G.), de conformidad con lo informado por la Direccion general de Contribuciones, Intervencion general de la Administracion del Estado y Asesoría general, ha tenido á bien declarar que los Registradores de la propiedad, incluidos en la nota pasada por el Ministerio de Gracia y Justicia á este de Hacienda al trasladar la Real órden de 24 de Diciembre de 1867 y los demás que se hallen en este caso, tienen derecho á que se les respeten los taxativamente marcados en el art. 2º de la de 6 del mismomes, y en su consecuencia á que al efectuar la liquidacion de sus honorarios para entregar la parte correspondiente á la Haciedda, deduzcan la equivalencia de sueldo, no por razon de la categoría actual del Registro que sirven, sino por la personal que para tales efectos les está reconocida.

De Real órden lo comunico á V. E. para su conocimiento y demás extremos. Lo que de la propia Real órden etc. Dios guarde á V. E. muchos años. Madrid 3 de Abril de 1875. El Subsecretario, Antonio Maria Fabié.—Sr. Ministro de Gracia y Justicia.

nes económicas dentro de los quince primeros dias de los meses citados en el art. 27 (1), una *nota* del importe de los honorarios que hubieren devengado durante el trimestre vencido. Los Jefes económicos contra los que no lo verifiquen, procederán para obtener dichos datos por la vía de apremio con arreglo á lo establecido en el art. 36.

Art. 30. Para el dia 1º de los meses de Noviembre, Febrero, Mayo y Agosto, los Jefes económicos remitirán á la Direccion la nota de cargo por este impuesto, conforme al modelo adjunto.

Art. 31. En la cuenta de *rentas públicas* se contraerá el importe del impuesto que haya correspondido á los honorarios devengados en cada trimestre con arreglo á lo dispuesto en los artículos 28 y 30, y su ingreso en la Caja se exigirá desde luégo, procediendo en caso necesario á su recaudacion por la vía de apremio establecida en el art. 36.

(*Gaceta* de 31 de Julio de 1876.)

Real órden de 24 de Agosto de 1878, sobre las relaciones trimestrales que deben facilitar los Registradores á la Hacienda.

En virtud del recurso interpuesto por el Registrador de... interesando se le relevara de redactar las notas trimestrales de honorarios que hay que facilitar á la Administracion en cumplimiento del art. 29 de la Instruccion de 24 de Julio de 1876, en la forma que se previene en el caso 4º de la Real órden de 24 de Diciembre de 1867 expedida por el Ministerio de Gracia y Justicia en atencion á ser bastante para todos los efectos el facilitarla segun el modelo de dicha Instruccion, se expidió la Real órden cuya parte dispositiva dice así:

S. M. el Rey (Q. D. G.) de conformidad con lo propuesto por esa Direccion general é informado por la Intervencion general de la Administracion del Estado y deseando que en lo sucesivo no haya motivo alguno de duda acerca de la forma en que debe cumplirse el servicio de que se trata por los Registradores de la propiedad, ha tenido á bien desestimar el recurso interpuesto y resolver que se entienda adicionado el expresado art. 29 de la Instruccion de 24 de Julio de 1876 en los términos siguientes:

«La nota de que se trata se formará con sujecion á lo prescrito en el caso 4º de la Real órden de 24 de Diciembre de 1867, expedida por el Ministerio de Gracia y Justicia.»

De Real órden lo digo á V. E., etc. Madrid 24 de Agosto de 1878.—Orovio.—Sr. Director general de Impuestos.

---

(1) Se refiere á los meses siguientes al trimestre vencido, ó sean Octubre, Enero, y Abril y Julio.

Real decreto-sentencia de 20 de Marzo de 1879, declarando subsistente una órden por la que se resolvió la nulidad de cierta venta hecha por el Estado, á causa del considerable exceso de cabida en la finca, y en el que se sienta la doctrina de que el art. 36 y siguientes de la ley Hipotecaria no afectan á las facultades concedidas á la Administracion para salvar los intereses del Estado (1).

Antecedentes. En 28 de Diciembre de 1868 se subastó el sobrante de la dehesa Las Quebradas, de los propios de Hellin, con la cabida de 920 fanegas, por el tipo de 3.200 escudos, la que fué adjudicada pagándose el primer plazo por el rematante é inscribiéndose la escritura en el Registro de la propiedad. Noticioso el Investigador de bienes nacionales de que la finca tenía mayor cabida, promovió expediente procediéndose al deslinde y mensura por peritos, de cuya operacion resultó que dentro del lindero existian 2.082 fanegas 11 celemines, que, unidas á otros, constituian el perímetro del terreno. En vista de ello, el Investigador presentó con su informe la denuncia de 1.162 fanegas 11 celemines que, segun la mensura anterior, contenia de exceso la dehesa, tasada por los peritos en 51.850 escudos 100 milésimas en venta y 1.872 escudos 100 milésimas en renta. Notificada la denuncia á los interesados, se opuso uno de éllos, y elevado el expediente á la Direccion, se acordó nuevo reconocimiento por peritos que designasen los compradores, la Hacienda y el pueblo, el cual tuvo lugar, confirmándose y áun resultando más cabida que la que aparecia de la primera mensura, por lo que, devuelto el expediente á la Direccion, la Junta superior de ventas acordó la nulidad del remate. Contra este acuerdo se interpuso la alzada, recayendo la órden del Presidente del Poder Ejecutivo de la República de 11 de Abril de 1874, confirmatoria de dicha nulidad.

Entablada la correspondiente demanda contenciosa ante el Tribunal Supremo de Justicia, oido el parecer del Fiscal, que estimó se absolviese á la Administracion de la referida demanda, y vistos el art. 15 de la ley provisional de Administracion y Contabilidad de la Hacienda pública de 21 de Junio de 1870, la Real órden de 10 de Abril de 1861, la Real órden de 24 de Diciembre de 1862, y los artículos 36 y correlativos de la ley Hipotecaria, recayó el siguiente Real decreto, cuyos fundamentos y resolucion es como sigue:

....

Considerando que las cuestiones sobre exceso ó falta de cabida en las fincas vendidas por el Estado son incidencias de subasta y que, por lo tanto, con arreglo á lo dispuesto en el precitado art. 15 de la ley de Administracion y Contabilidad de la Hacienda pública, corresponde su conocimiento á la Administracion activa, y á la contenciosa en su caso:

Considerando que la dehesa Las Quebradas se remató supo-

(1) Aunque no es de este lugar, insertamos aquí este Real decreto-sentencia que por olvido involuntario dejó de insertarse entre los del año 1879.

niendo que tenía de cabida 920 fanegas, y después en el expediente de denuncia se ha probado que contiene 2.097 con cinco celemines, lo cual revela la existencia de un error enorme en este punto de las condiciones de subasta que constituye un vicio sustancial en el contrato de venta, bastante para producir su nulidad, conforme á las disposiciones legales vigentes:

Considerando que en virtud de lo dispuesto por la Real órden de 24 de Diciembre de 1862 compete á la Administracion declarar la nulidad de la enajenacion, siempre que sea más conveniente para los intereses del Estado que la indemnizacion por el exceso, como sucede en el presente caso:

Considerando que los artículos 36 y correlativos de la ley Hipotecaria, que establecen que las acciones rescisorias y resolutorias no se dan contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme á la propia ley, no afectan, segun lo ha entendido la jurisprudencia, á las facultades que para salvar los intereses del Estado perjudicados por el error ó la mala fé, conceden á la Administracion las leyes y disposiciones vigentes sobre desamortizacion, razon por la cual es de todo punto improcedente el invocarlos para contrarestar el ejercicio de dichas facultades, en su relacion con D... F... G... C...:

Considerando que mediante la mayor parte de estos razonamientos, se dictó el Real decreto-sentencia de 21 de Junio de 1877 por el cual se declaró firme y subsistente la órden hoy impugnada, la cual, en el pleito á que aquél puso término, fué combatida por D. Y... M..., cesionario con G... C... que hoy la ataca, del primer adquirente de la finca D... A... R...;

Conformándome con lo consultado por la Sala de lo contencioso del Consejo de Estado en sesion, etc.

Vengo en absolver á la Administracion general de la presente demanda y declarar subsistente la órden mencionada.

Dado en Palacio á 12 de Marzo de 1879.—Alfonso.—El Presidente del Consejo de Ministros, Arsenio Martinez de Campos.—Publicacion, etc.

Madrid 20 de Marzo de 1879.—Pedro Madrazo (1).

(*Gaceta* de 15 de Mayo de 1879).

---

(1) La accion rescisoria es perfectamente aplicable segun los artículos 36 y siguientes de la ley Hipotecaria, cuandó la finca enajenada subsiste aún en poder del comprador, y bajo este punto de vista la circunstancia de hallarse inscrita la escritura en el Registro de la propiedad no era ni podia ser fundamento bastante para que la Administracion fuese condenada á respetar la venta que habia otorgado bajo un error tan enorme que no podia ménos de viciar el consentimiento, principio y requisito esencial de todo contrato, porque previniendo semejante error la nulidad de éste, está en su lugar la doctrina sentada por aquella ley de que la inscripcion no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á derecho. Una vez declarada la nulidad del auto ó contrato inscrito, procede pedir al interesado la cancelacion del asiento extendido en el Registro por la persona á quien pueda perjudicar la subsistencia del mismo, y si se opusiere, aquel á cuyo favor se halla extendido, necesita aquél demandarlo en el juicio ordinario correspondiente para obtener la ejecutoria, que á falta del consentimiento es el único título cancelador con arreglo á la doctrina del art. 82 de la ley.

DISPOSICIONES SIN EFECTO.

Reales órdenes, decretos, etc., derogadas ó de carácter transitorio, ó incluidas en otras posteriores.

1871

Orden de 8 de Mayo, aprobando el Reglamento para los ejercicios de oposicion á Registros de la propiedad.

Orden de 17 de Mayo, aprobando el Reglamento de oposiciones á plazas de Auxiliares de la Direccion general de los Registros.

Orden de 1° de Agosto, aprobando el escalafon de los Registradores de la propiedad. Escalafon de los mismos.

Decretos y órdenes de 8 de Agosto, reformando la plantilla de la Direccion general de los Registros civil, de la propiedad y del Notariado.

Decreto de de 6 Noviembre, dando nueva organizacion á la Secretaría del Ministerio de Gracia y Justicia, y reformando la plantilla de la Direccion de los Registros.

1872

Real órden de 5 de Marzo, trasladando á Hervás el Registro de la propiedad situado en Granadilla.

Real órden de 30 de Abril, mandando que el Registro de la propiedad situado en Tamajon, se traslade á Cogolludo.

Real decreto de 13 de Mayo, dando nueva organizacion á la plantilla de la Direccion general de los Registros.

Real decreto de 19 de Julio, restableciendo en los pueblos de Granadilla y Tamajon la capitalidad de los Registros que fueron trasladados á Hervás y Cogolludo.

Orden de 21 de Agosto, segregando los pueblos de Cadiar y Narila del Registro de la propiedad de Albuñol, y agregándolos al de Ujijar.

Mas cuando la finca ha sido trasmitida á un tercer poseedor y éste tiene su respectivo título inscrito, fuera de los casos taxativamente marcados en el art. 37 de constar en el Registro la causa á que deba su orígen la accion rescisoria ó resolutoria, ó de haberse hecho la enajenacion en fraude de acreedores, no acertamos á explicarnos de otro modo que por la mediacion de un privilegio en favor del Estado que lo coloque por cima de los principios y reglas generales de la contratacion, y por consiguiente áun de los efectos de la inscripcion de los actos ó contratos mismos, la declaracion de esa nulidad al abrigo de la Real órden de 24 de Diciembre de 1862, que puede entenderse como otras muchas modificada en cuanto á tercero por la ley Hipotecaria que empezó á regir con posterioridad, y cuando tantos recursos tiene la Administracion anteriores y simultáneos á la enajenacion, y cuando el derecho en fin del tercero, desconocedor del defecto que aquella podia entrañar en su orígen, estaba adornado de cuantas garantías concede la legislacion hipotecaria y descansaba en la misma. Su contrato debia al parecer ser respetado, sometiendo al trasferente que fué quien contrató con la Administracion bajo el error que produjo el perjuicio, á la indemnizacion oportuna y adecuada á la parte que hubiera legítima y perfectamente trasmitido á un tercero. El perjuicio quedaba de este modo reparado y sancionadas las garantías de la inscripcion.

Decreto de 4 de Octubre, fijando la plantilla del personal de Oficiales y Auxiliares de la Direccion general de los Registros.

1873

Orden de 14 de Abril, disponiendo se publiquen en la *Gaceta* los resúmenes estadísticos del Registro de la propiedad de los años 1868 á 70 inclusive.

Decreto de 1° de Mayo, aprobando el adjunto Reglamento para las oposiciones á plazas de la Direccion de los Registros.

Circular de 6 de Mayo, trazando á los Registradores y Notarios la línea de conducta que habian de seguir en las elecciones.

Decreto de 31 de Mayo, reformando la plantilla de la Direccion de los Registros.

Decreto de 7 de Junio, derogando las disposiciones del Reglamento de la ley Hipotecaria, relativas al juramento.

Decreto de 26 de Junio, trasladando á Hervás la capitalidad del Registro de Granadilla.

1874

Decreto de 10 de Marzo, agregando al Registro de la propiedad de Andújar el pueblo de Escañuela y su término.

Orden de 13 de Abril, mandando reinstalar en Castropol las oficinas del Registro, situadas en Vega de Rivadeo.

Orden de 18 de Abril, dictando reglas para llevar á cabo dicha traslacion.

Orden de 18 de Junio, sobre honorarios de los Registradores en las anotaciones de embargo.

Orden de 7 de Diciembre, aprobando el Reglamento para oposiciones á plazas de la Direccion.

1875

Real órden de 31 de Marzo, denegando la solicitud del Instituto Agrícola Catalan de San Isidro, para la suspension de los efectos de la ley Hipotecaria en la inscripcion de censos y otros derechos reales, adquiridos ántes de 1° de Enero de 1863, atendidas las circunstancias del país.

Real decreto de 19 de Abril, restableciendo el juramento de los Registradores y Notarios.

Real órden de 26 de Junio, aprobando el adjunto Reglamento para oposiciones á Registros.

Real órden de 9 de Setiembre, denegando á D. José Lavallol, la pretension de que se provea en él, el Registro de Lérida.

Real órden de 22 de Noviembre, restableciendo en Casas-Ibañez la capitalidad del Registro que reside en Jorquera.

1876

Real decreto de 3 de Enero, sobre nombramiento de Registradores interinos de la propiedad.

Real órden de 5 de Febrero, segregando algunas parroquias del Registro de Oviedo, y agregándolas al de Pravia.

Real órden de 5 de Febrero, segregando la parroquia de Bellota del Registro de Luarca, y agregándola al de Pravia.

Real decreto de 7 de Mayo, sobre jurisdiccion disciplinaria á que deben estar sujetos los Registradores de la propiedad.

Real decreto de 27 de Mayo, restableciendo en Hervás la capitalidad del Registro que se trasladó á Granadilla.

Real órden de 30 de Noviembre, segregando del Registro de Peñaranda de Bracamonte el pueblo de S. Morales, y agregándolo al de Salamanca.

Real órden de 6 de Diciembre, mandando se incluyan en el Cuerpo de Aspirantes, á varios Registradores cesantes.

1877

Real órden de 6 de Marzo, disponiendo que el pueblo de Guda quede agregado al Registro de Mora de Rubielos.

Real órden de 9 de Octubre, disponiendo que el plazo señalado por la ley de 15 de Agosto de 1873, para la reproduccion de asientos en los libros destruidos de los Registros, empiece para el del Sols el 1° de Noviembre.

1878

Real órden de 11 de Marzo, suprimiendo una plaza de Auxiliar vacante en la Direccion de los Registros.

Real órden de 19 de Julio, agregando el pueblo de Ovejo al Registro de la propiedad de Córdoba.

Real órden de 24 de Setiembre, agregando el pueblo de Torreblanca al Registro de la propiedad de Castellon de la Plana.

JURISPRUDENCIA DE LA DIRECCION DE LOS REGISTROS SOBRE COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DE LOS REGISTRADORES EN LA CALIFICACION DE LOS TÍTULOS. (1)

1874

Fuera de los casos taxativamente marcados en los artículos 82 y 83 de la ley, el Registrador no puede cancelar ningun asiento, por más que reconozca que al estenderlo incurrió en errores ú omisiones que producen su nulidad, pues de lo contrario incur-

(1) Siempre han revestido sumo interés las Resoluciones de la Direccion de los Registros ya decidiendo sobre la calificacion de los títulos hecha por los Registradores, ya resolviendo las consultas y aclarando los puntos dudosos de la primitiva ley, ya por fin supliendo los vacíos ó fijando el verdadero sentido de algunos de sus preceptos ambíguos ó contradictorios, pero desde la orden de 18 Junio de 1874 en que se dispuso que fuesen fundados y se publicasen en la *Gaceta*, nadie puede menos de reconocer que se ha acrecentado su importancia, su aplicacion y sobre todo su estudio. Hé aquí por qué arrancamos desde el año 1874.

rirá en la responsabilidad señalada en el art. 313 núm. 47 de la repetida ley, siendo por lo demás notoriamente incompetentes para declarar semejante nulidad, el Presidente de la Audiencia, como Inspector de los Registros de la propiedad en su distrito y sus delegados en los partidos judiciales. (Resolucion de la Direccion en virtud de consulta del Registrador de Chantada de 29 de Abril de 1874).

Conforme en un todo con estas doctrinas, es la sentada por la Resolucion de 25 de Noviembre de 1875.

Para admitir ó negar la inscripcion de una escritura presentada al Registro, no necesita el Registrador calificar las inscripciones anteriores relativas á la finca, ni los documentos á que se refieran, pues le basta examinar el contenido de la citada escritura, y lo que resulte de los libros del Registro, y resolver en su vista lo que proceda con arreglo á las disposiciones vigentes sobre la manera de redactar los instrumentos públicos, y de hacer su inscripcion en dichos libros. (Resolucion de la Direccion de 22 de Julio de 1874.)

(*Gaceta* de 14 de Agosto de 1874.)

Que el art. 18 de la ley Hipotecaria impone á los Registradores el deber de calificar bajo su responsabilidad las formas estrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicita la inscripcion y la capacidad de los otorgantes; y que segun la doctrina establecida por esta Direccion general, se hallan comprendidas en el sentido del expresado artículo las calificaciones que deben hacer los Registradores acerca de la naturaleza y requisitos de los documentos necesarios para la inscripcion de cualquier acto ó contrato relativo á bienes inmuebles, y acerca de la capacidad, competencia ó derecho que para celebrarle tengan las personas que aparezcan como otorgantes. (Resolucion de la Direccion de 17 de Setiembre de 1874).

(*Gaceta* de 24 de Setiembre de 1874.)

Que supuesto tal deber, no puede ser lícito á los Registradores consultar las dudas que tengan al hacer las expresadas calificaciones, pues subordinando en este caso su resolucion á la dictada por sus superiores, no podría exigirse á dichos funcionarios la responsabilidad á que la ley particularmente les sujeta, con lo cual se infringiría lo dispuesto en el art. 18 y en el 222 del Reglamento general. (Id. id.)

(*Gaceta* de id. id.)

Los funcionarios que se suceden en los Registros, cualquiera que sea el estado en que se hallen los índices antíguos, bien sean los que existian en las suprimidas contadurías de Hipotecas, ya sean los reformados por sus antecesores, no tienen el derecho de calificar y decidir; sino el de denunciar los trabajos de éstos cuando los encontrasen defectuosos; debiendo atenerse á lo que los Presidentes de las Audiencias determinen, á no ser que pre-

fieran rectificar las faltas omitidas ó hacer nuevos índices á sus expensas toda vez que tales trabajos han de redundar en utilidad propia por la mayor facilidad, rapidez y seguridad que para las operaciones del Registro proporcionan unos índices exactos. (Orden del Presidente de la República de 28 de Setiembre de 1874).

(*Gaceta* de 10 de Octubre de 1874.)

Que los Registradores de la propiedad son competentes, no sólo para calificar las formas estrínsecas de los instrumentos públicos que se presenten para su inscripcion, y la capacidad de los otorgantes, con arreglo al art. 18 de la ley, sino que tienen igual competencia para calificar la validez ó nulidad de los pactos, contratos y obligaciones asignados en aquellos títulos; porque imponiéndoles el art. 65 de la propia ley la obligacion de *negar* la inscripcion de los documentos que adolecen de faltas insubsanables, que son los que producen *necesariamente* la nulidad de la obligacion, es de suma evidencia que para poder cumplir con este deber han de calificar previamente la obligacion consignada en el título y rechazar su inscripcion cuando fuese nula, conforme á lo dispuesto en el primer párrafo del art. 57 del expresado Reglamento. (Resolucion de la Direccion de 12 de Noviembre de 1874).

(*Gaceta* de 22 de Noviembre de 1874.)

1875

Si bien los Registradores están facultados para calificar la nulidad ó validez de los actos y contratos sujetos á Registro, y por consiguiente de las condiciones puestas en los mismos que producen esta nulidad, no lo están para declarar la nulidad de aquellos que no oirian en realidad el acto que se trata de inscribir. (Resolucion de la Direccion de 20 de Febrero de 1875.)

(*Gaceta* de 24 de Marzo de 1875) .

Tratándose de la calificacion de los títulos ó documentos necesarios para hacer una inscripcion, debe el propio Registrador hacer dicha calificacion bajo su exclusiva responsabilidad con arreglo al art. 18 de la ley Hipotecaria, y resolver por sí mismo las dudas que con este motivo se le ofrezcan, sin que le sea lícito consultarlas, como se ha declarado repetidamente y dispone de una manera terminante el art. 221 del Reglamento general. (Resolucion de la Direccion de 23 de Marzo de 1875.)

(*Gaceta* de 10 de Junio de 1875).

Que la ley Hipotecaria, léjos de atribuir á los Registradores ó á sus superiores jerárquicos en el órden administrativo la facultad de calificar la validez ó nulidad de los asientos hechos en los libros del Registro, y proceder á la cancelacion de los que estimen como nulos, ordena expresamente en los artículos 79, números

3º y 4º, 82 y 83, que la cancelacion de las inscripciones fundada en la nulidad de éstas ó del título á que se refieran, sólo podrá verificarse por providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion, ó por otra escritura ó documento auténtico en el cual exprese su consentimiento la persona á cuyo favor se hubiere hecho la inscripcion, llegando al extremo de prohibir en el artículo 258 á los Registradores que rectifiquen por su propia autoridad las inscripciones que adolezcan de algun vicio de nulidad, la cual deberá pedirse y se declarará por quien corresponda. (Resolucion de la Direcion de 31 de Marzo de 1875.)

(*Gaceta* de 23 de Mayo de 1875).

Segun la doctrina de los artícu los 389 y 392 de la ley, los que á la publicacion de la misma hubiesen adquirido y no inscrito bienes inmuebles, pueden inscribirlos presentando los documentos que acrediten la adquisicion del dominio á favor de ellos, cuya inscripcion deberán practicar los Registradores «sin averiguar el título en virtud del que poseyeran el mismo derecho los anteriores dueños,» como lo declara expresamente la Comision de Códigos que redactó la ley Hipotecaria en la exposicion de motivos que precede al proyecto adicional de 11 de Abril de 1864. (Resolucion de la Direccion de 10 de Setiembre de 1875.)

(*Gaceta* de 5 de Octubre de 1875).

Al calificar los Registradores y sus superiores jerárquicos en el órden administrativo los documentos expedidos por los Tribunales en cumplimiento del deber que les impone la ley Hipotecaria, no examinan los fundamentos de la sentencia, auto ó providencia cuya inscripcion se solicita, sino que se limitan á examinar la naturaleza del mandato judicial y del juicio ó procedimiento en que ha recaido para apreciar el carácter de los mismos y los efectos que las leyes en cada caso atribuyen á dichos mandatos, en todo lo relativo á la adquisicion, trasmision y gravámen de la propiedad inmueble. (Resolucion de la Direccion de 15 de Octubre de 1875.)

(*Gaceta* de 26 de Octubre de 1875).

A pesar de ser inscribible un testimonio expedido por el Notario de particion hereditaria hecha privadamente entre los interesados, que después se ratificó por éstos y aprobó por el Juez, y fué protocolizada, *el Registrador puede exigir* los documentos que acrediten la capacidad de las personas que han ratificado y aceptado las operaciones relativas al caudal hereditario. (Resolucion de la Direccion de 15 de Noviembre de 1875.)

(*Gaceta* de 30 de Noviembre de 1875).

La resolucion prévia del concepto ó carácter con que el Estado procede á conceder bienes pertenecientes á Corporaciones civiles, incumbe al Registrador en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18 de la ley Hipotecaria y con arreglo á la doctrina

constante de esta Direccion, sin que le sea lícito consultar las dudas que se le ofrezcan acerca de la capacidad ó derecho del Estado para otorgar con arreglo á las leyes de Desamortizacion la referida escritura. (Resolucion de la Direccion de 16 de Noviembre de 1875.)

(*Gaceta* de 5 de Enero de 1876).

Cualesquiera que sea la fuerza y valor de las razones alegadas por el recurrente para demostrar la ilegalidad de una cuenta contenida en escritura pública, que fué inscrita, no pueden ser apreciadas por el Registrador ni por sus superiores jerárquicos en el órden administrativo, porque carecen de competencia para declarar la nulidad de los contratos autorizados en escritura pública, y la de las inscripciones de los mismos hechas en el Registro; todo lo cual es propio y exclusivo de los Tribunales en el correspondiente juicio. (Resolucion de la Direccion de 25 de Noviembre de 1875.)

(*Gaceta* de 30 de Diciembre de 1875.)

1876

Aunque el recurrente califique como nulos los actos de última voluntad, otorgados por determinadas personas, y que fueron oportunamente inscritos en los libros del antiguo y nuevo Registro, semejante calificacion no puede ser estimada ni por el Registrador, ni por sus superiores jerárquicos en el órden administrativo, porque segun la doctrina de los artículos 77, 79, 82 y 83 de la ley Hipotecaria, los derechos, una vez inscritos, sólo se extinguen por su cancelacion; y para ordenarse esto, aunque se funde en la nulidad del título, se requiere necesariamente el consentimiento de la persona en cuyo favor se hubiere hecho la inscripcion, y en su defecto sentencia ejecutoria, dictada en el correspondiente juicio ordinario. (Resolucion de la Direccion de 4 de Marzo de 1876).

(G*aceta* de 15 de Abril de 1876).

Si bien los Registradores de la propiedad están facultados para calificar bajo su responsabilidad y sin perjuicio de los recursos que establece la ley Hipotecaria, los documentos de toda clase que se presenten á inscripcion, no sólo en cuanto á las formas extrínsecas de los mismos, sino tambien en cuanto á su contenido, dicha facultad no puede entenderse sin limitacion alguna, tratándose de los autorizados por los Tribunales, los cuales, dentro de su esfera propia y bajo su responsabilidad, son los únicos llamados á resolver las cuestiones entre particulares y arreglar el órden del procedimiento, con sujecion á las leyes vigentes; por cuya razon los Registradores, como funcionarios administrativos, al tratarse de estos últimos actos, no examinan los fundamentos de la sentencia, auto ó providencia que interesa, ni tampoco si se ha observado el órden riguroso del procedimiento, sino que se

limitan á examinar la naturaleza del mandato y la del juicio ó procedimiento en que hubiera recaido para apreciar su carácter y efectos, segun los casos, todo sin perjuicio de la calificacion que deben hacer de la competencia de los Jueces ó Tribunales que ordenaron la cancelacion de una inscripcion ó anotacion. (Resolucion de la Direccion de 10 de Abril de 1876).

(*Gaceta* de 20 de Mayo de 1876) (1).

Segun el texto claro y terminante del art. 285, los Registradores sólo están autorizados para apreciar y calificar el interés que puedan tener los particulares ó corporaciones que acudan solicitando certificaciones con referencia á los libros del Registro, sin que tengan ni se les reconozcan por la ley igual facultad, respecto de las certificaciones que reclamen los Jueces y Tribunales, en virtud del correspondiente mandamiento. (Resolucion de la Direccion en consulta de 20 de Abril de 1876).

(*Gaceta* de 6 de Junio de 1876).

La pretension del recurrente de que se condene al Registrador al pago de los gastos ocasionados por su negativa á inscribir es improcedente, porque al calificar como ha calificado dicho funcionario el documento presentado, y al sostener la calificacion en la vía gubernativa, léjos de incurrir en falta alguna, se ha limitado á ejercer las atribuciones que la ley Hipotecaria le confiere con arreglo á la doctrina consignada en la exposicion de motivos que precede al Real decreto de 25 de Octubre de 1875. (Resolucion de la Direccion de 3 de Junio de 1876).

(*Gaceta* de 6 de Julio de 1876.)

Tratándose de una anotacion de embargo, decretada en juicio ejecutivo, no cabe tener por interesados más que aquellos que el Juez estime como tales sin que quepa en este punto calificacion por parte de los Registradores, pues repetidamente se ha declarado que éstos, por su carácter de funcionarios administrativos, no examinan los fundamentos de la sentencia, auto ó providencia que interesa, ni tampoco si se ha observado ó no el órden riguroso del procedimiento, sino que se limita á examinar la naturaleza del mandato y la del juicio ó procedimiento en que se hubiere dictado para apreciar su carácter y efectos, segun los casos. (Resolucion de la Direccion con motivo de queja elevada por un Registrador, de 7 de Junio de 1876).

(*Gaceta* de 25 de Junio de 1876).

Cualesquiera que sean los fundamentos en que se apoyen los Registradores, al negar ó suspender la inscripcion, anotacion ó cancelacion de un documento y sostener en la vía gubernativa

---

(1) Se trata de venta de bienes de un menor para librarlo del servicio de las armas, y por la urgencia se publicó la subasta por el término únicamente de diez dias en el *Boletin oficial* y demás periódicos de la capital.

sus actos, no puede imponérseles el pago de los gastos ocasionados en los expedientes instruidos para obtener la revocacion de aquéllos, segun la doctrina consignada en el Real decreto de 25 de Octubre de 1875 sin perjuicio de la responsabilidad civil ó criminal en que puedan incurrir con arreglo á las leyes. (Resolucion de la Direccion de 17 de Julio de 1876).

(*Gaceta* de 16 de Agosto de 1876).

La Direccion carece de facultades para declarar la nulidad de las condiciones puestas en los contratos; esto incumbe á los Tribunales, y miéntras que no la declaren, los Registradores las reputarán como válidas y subsistentes. (Resolucion de la Direccion de 18 de Noviembre de 1876).

(*Gaceta* de 6 de Diciembre de 1876).

Sólo corresponde al Registrador hacer la calificacion del documento después de extendido el asiento de presentacion y dentro del término que señala el art. 16 del Reglamento para el efecto de practicar, suspender ó negar la inscripcion del título presentado. (Resolucion de la Direccion por consulta de 25 de Noviembre de 1876).

(*Gaceta* de 17 de Diciembre de 1876).

1877

Atribuida á los Jueces y Tribunales la facultad de resolver en qué casos han de anotarse las demandas en que se reclama la propiedad de bienes inmuebles, ó la constitucion, modificacion ó extincion de un derecho real, y la de apreciar, segun su *prudente arbitrio*, los documentos presentados al solicitar dicha anotacion, carecen de competencia los Registradores de la propiedad para examinar los fundamentos de las providencias judiciales ordenando la anotacion de una demanda, conforme á la doctrina consignada por esta Direccion en diferentes resoluciones que niega á dichos funcionarios toda atribucion para calificar los fundamentos de las sentencias, autos y providencias dictadas por los Tribunales en negocios sometidos legalmente á su conocimiento. (Resolucion de la Direccion de 19 de Enero de 1877).

(*Gaceta* de 22 de Febrero de 1877).

Con arreglo á la legislacion anterior, al planteamiento de la Hipotecaria, los contadores de Hipotecas no tenian facultad para calificar la capacidad de las personas que otorgaban los instrumentos públicos, los requisitos esenciales y las formas extríncas de los mismos, ni para negar ó suspender la inscripcion, limitándose sus atribuciones á las de anotar los documentos presentados y liquidar el impuesto que devengasen como funcionarios dependientes del Ministerio de Hacienda.

Sin la prévia calificacion de los títulos hecha por el Registrador de la propiedad en la forma y para los efectos prevenidos en

la ley Hipotecaria, es improcedente el recurso gubernativo. (Resolucion de la Direccion de 14 de Febrero de 1877.)

(*Gaceta* de 23 de Mayo de 1877).

Cuando no se cumple con el requisito esencial de presentar los documentos al Registro, y ser los mismos calificados por el Registrador, no procede el recurso ante las autoridades administrativas que tienen á su cargo la inscripcion, las cuales son incompetentes para declarar la nulidad y consiguiente cancelacion de los asientos hechos en los antiguos y nuevos libros del Registro. (Resolucion de la Direccion de 23 de Julio de 1877.)

(*Gaceta* de 31 de Agosto de 1877).

Segun repetidamente ha declarado este Centro directivo, los Registradores deben calificar por sí y bajo su responsabilidad, no sólo las formas extrínsecas de los documentos, sino la capacidad de los otorgantes bajo cuya palabra se comprende el derecho para disponer de la cosa que es objeto del acto ó contrato, sin que sea lícito a esta clase de funcionarios consultar las dudas que se les ofrezcan al hacer la calificacion de dicha capacidad. (Resolucion de la Direccion á consulta del Registrador de Falset, de 27 de Noviembre de 1877.)

(*Gaceta* de 19 de Febrero de 1878).

1878

Solicitándose la inscripcion de los bienes en favor de los herederos en virtud de providencia judicial, el Registrador no tiene derecho á exigir la presentacion de la partida de defuncion, conforme á lo dispuesto de una manera clara y terminante en el artículo 48 del Reglamento para la ejecucion de la ley Hipotecaria. (Resolucion de la Direccion de 10 de Enero de 1878.)

(*Gaceta* de 2 de Febrero de 1878).

Debe preceder la calificacion del Registrador y constar su negativa á inscribir, para que pueda interponerse el recurso gubernativo contra aquel funcionario. (Resolucion de la Direccion de 12 de Octubre de 1878.)

(*Gaceta* de 9 de Noviembre de 1878).

1879

El Notario obra legalmente traduciendo un poder otorgado en el extranjero, cuyo poder y traduccion inserta en la escritura, sin que tal apreciacion obste al derecho que el Registrador pueda tener para exigir una traduccion más auténtica respecto del mencionado poder, si no estima suficiente la verificada por el Notario para apreciar la capacidad de los otorgantes, á tenor del art. 18 de la ley Hipotecaria. (Resolucion de la Direccion de 20 de Febrero de 1879.)

(*Gaceta* de 21 de Marzo de 1879).

Una vez calificada la escritura, no procede formular ni resolver consulta alguna sobre su inscripcion, sin perjuicio de los recursos que los interesados crean conveniente promover contra dicha calificacion, pues tratándose de la calificacion del derecho del vendedor, es ésta de la exclusiva competencia del Registrador, con arreglo á la doctrina del art. 18 de la ley Hipotecaria. (Resolucion de la Direccion con motivo de consulta, de 10 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 15 de Abril de 1879).

Segun tiene declarado este Centro directivo de acuerdo con lo preceptuado en el art. 221 del Reglamento de la ley Hipotecaria, los Registradores no deben consultar las dudas relativas á la calificacion de la legalidad de los documentos, así como á los efectos legales que las mismas puedan producir en el Registro, debiendo resolver estas dudas los Registradores por sí mismos y bajo su responsabilidad. (Resolucion de la Direccion de 22 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 20 de Junio de 1879).

Aun cuando una inscripcion sea nula, el Registrador es incompetente para practicar por sí la cancelacion de oficio y sin preceder ninguno de los requisitos establecidos en el título 4° de la ley Hipotecaria. (Resolucion de la Direccion de 22 de Marzo de 1879.)

(*Gaceta* de 21 de Junio de 1879).

Una vez inscrito un documento, es improcedente la calificacion que acerca de su validez se haga por el Registrador, quien debe limitarse tan sólo á calificar el instrumento presentado para la inscripcion. (Resolucion de la Direccion de 29 de Mayo de 1879.)

(*Gaceta* de 15 de Octubre de 1879).

ÍNDICE CRONOLÓGICO.

AÑO DE 1871

AÑO DE 1873

AÑO DE 1874

Páginas

AÑO DE 1875

AÑO DE 1876

AÑO DE 1877

AÑO DE 1878

AÑO DE 1879

APÉNDICE.

Páginas.

INDICE DE MATERIAS.

Páginas.

LIBROS DEL REGISTRO.

LICENCIAS.

ORDENES Y DISPOSICIONES SIN EFECTO.

POSESION.

PRESENTACION DE TÍTULOS EN EL REGISTRO.

PROMOTORES FISCALES.

REFORMAS DE LA LEY Y REGLAMENTO.

Páginas.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

REGISTROS DE ULTRAMAR.

Véase *Calificacion de títulos.*

RELIGIOSAS PROFESAS.

VISITAS A LOS REGISTROS.

FIN.